**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Воронеж **«\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Альянс»,** в лице Директора Родионова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Управляющая компания», действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. **Основные понятия и термины**
	1. **Многоквартирный дом –** многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: г. Воронеж, пер. Газовый, д.\_\_\_, кв.\_\_\_\_\_
	2. **Собственник –** лицо, зарегистрировавшее право собственности на помещение в Многоквартирном доме в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, а также **для целей настоящего договора:**

**-** лицо, принявшее от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче;

1. **Предмет договора**
	1. Застройщик поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Воронеж, пер. Газовый, д.\_\_\_, кв.\_\_\_\_ обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.
	2. Собственник обязуется оплачивать услуги и работы Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.
2. **Права и обязанности сторон**
	1. **Управляющая компания обязуется:**
		1. Приступить к управлению многоквартирным домом со дня вступления настоящего договора в силу (п. 7.1 договора).
		2. Управлять Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в пределах полученного финансирования.

Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг (энергоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление), проведение работ по содержанию и текущему ремонту жилого помещения Многоквартирного дома по утвержденному перечню услуг и в соответствии с действующим законодательством РФ.

* + 1. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома.
		2. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений в Многоквартирном доме и принять по ним соответствующие решения и меры.
		3. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта Многоквартирного дома путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в срок не позднее, чем за 3 (три) дня до наступления указанных событий, кроме случаев аварийного прекращения подачи соответствующих услуг.

Производить начисление платежей, обеспечивая выставление счета не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

По требованию Собственника производить сверку платы за содержание помещения и коммунальные услуги.

* + 1. За дополнительную плату оказывать услуги Собственнику по ремонту жилых помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования.
		2. Ежегодно предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за прошедший год. Указанный отчет предоставляется Собственнику на годовом общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме. Отчет предоставляется в устной форме. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию помещения в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.
		3. Согласовывать места установки и следить за правильностью установки различного оборудования (спутниковых антенн, кондиционеров и др.) на фасаде жилого дома.
	1. **Управляющая компания вправе:**
		1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управления Многоквартирным домом. Привлекать третьих лиц, имеющих необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы, к работам и услугам по содержанию и текущему ремонту жилого помещения Многоквартирного дома.
		2. Предъявлять претензии к Собственнику о несвоевременном внесении платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также требовать уплаты неустойки (штрафов, пени). Обращаться в суд с требованием о взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги, возмещении ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей компании или общему имуществу Многоквартирного дома в связи с нарушением установленных настоящим Договором обязательств.
		3. Организовывать и проводить обследование Многоквартирного дома, проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Собственника.
		4. В случае несоответствия показаний приборов учета, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
		5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
		6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.
		7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных ч. 3.3. настоящего Договора.
		8. Представлять интересы Собственника в судебных и иных органах по вопросам, связанным с содержанием, управлением и ремонтом Многоквартирного дома.
		9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
		10. Производить обработку персональных данных Собственников (в том числе в случае необходимости и в предусмотренных законом и (или) договором случаях предоставлять их третьим лицам) в целях надлежащего исполнения взятых на себя обязательств.

3.3**. Собственник обязуется:**

* + 1. Своевременно и в установленном порядке оплачивать предоставленные услуги, возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением настоящего Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг.
		2. Своевременно предоставлять Управляющей компании следующие сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги, предоставляемые по настоящему Договору, о наличии арендаторов;

- о смене Собственника (арендатора).

* + 1. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителей Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание Многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля за правильностью их показаний, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, выполнения необходимого ремонта общего имущества Многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
		2. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные электрические приборы, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.
		3. Не демонтировать самовольно или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом, не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом.
		4. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг Собственнику по настоящему Договору.
		5. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.
		6. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбирования счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем, без согласования с Управляющей компанией.
		7. Ежемесячно предоставлять Управляющей компании показания приборов учета.
		8. Не допускать производства работ или совершения действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.
		9. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.
		10. Не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 2100 до 800.
		11. До установки различного оборудования (спутниковых антенн, кондиционеров и др.) на фасаде жилого дома согласовать место установки с Управляющей компанией.

3.3.14. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, принимать участие в таком собрании. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

* 1. **Собственник имеет право:**
		1. Своевременно и в необходимом объеме получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества.
		2. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией работ и оказания услуг по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме.
		3. Требовать изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.
		4. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.
1. **Цена договора, порядок и сроки расчетов**
	1. Цена договора определяется как размер платы за жилищно-коммунальные услуги, определяемый на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме.
	2. Цена настоящего Договора на момент его подписания включает в себя:

- плату за содержание помещения (включающую в себя, в том числе, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги (холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, отведение сточных вод) для целей содержании общего имущества в многоквартирном доме));

- плату за коммунальные услуги.

Ежемесячная плата за содержание помещения складывается из:

 - платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

 - платы за вывоз твердых коммунальных отходов, определяемой в соответствии с условиями договора, заключаемого управляющей организацией со специализированной организацией по вывозу твердых коммунальных отходов по факту ежемесячного вывоза;

 - платы за вывоз крупногабаритных отходов, определяемой в соответствии с условиями договора, заключаемого управляющей организацией со специализированной организацией по вывозу крупногабаритных отходов по факту ежемесячного вывоза;

 - платы за техническое обслуживание лифтов, предназначенных для жилых помещений многоквартирного дома.

 - платы за техническое освидетельствование лифтов, предназначенных для жилых помещений многоквартирного дома.

 - платы за обслуживание домофона.

 - платы за обслуживание пожарной сигнализации, предназначенной для жилых помещений многоквартирного дома.

- платы за антенну.

 - платы за полив растений (газонов) на придомовой территорий – в размере пропорциональном доле жилого помещения (отношение площади жилого помещения к общей площади всех жилых помещений в МКД) в расходах на обеспечение водоснабжением системы полива растений (газонов), определяемых как произведение объема потребленной на цели полива холодной воды по показаниям прибора учета, установленного на поливочном водопроводе, и тарифа, установленного уполномоченным органом тарифного регулирования в Воронежской области.

- платы за содержание (облуживание) оборудования и систем электроснабжения (освещения) помещений технического этажа – в размере пропорциональном доле жилого помещения (отношение площади жилого помещения к общей площади всех жилых помещений в МКД) в расходах на обеспечение электроснабжением помещений технического этажа, определяемых как произведение объема потребленной на эти цели электроэнергии по показаниям прибора учета, установленного на вводе в помещение технического этажа, и тарифа, установленного уполномоченным органом тарифного регулирования в Воронежской области.

- платы за содержание (облуживание) оборудования и систем наружного (уличного) освещения – в размере пропорциональном доле жилого помещения (отношение площади жилого помещения к общей площади всех жилых помещений многоквартирных домов в квартале) в расходах на обеспечение электроснабжением для целей наружного (уличного) освещения территории квартала, определяемых как произведение объема потребленной на эти цели электроэнергии по показаниям прибора учета, установленного во внутриквартальной трансформаторной подстанции (ТП), и тарифа, установленного уполномоченным органом тарифного регулирования в субъекте Российской Федерации.

- платы за коммунальные услуги (холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, отведение сточных вод) для целей содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяемой в соответствии с положениями пунктов 4.3 и 4.5 настоящего договора.

Плата за коммунальные услуги (энергоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление), в том числе за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается в соответствии с положениями пунктов 4.3 и 4.5 настоящего договора.

* 1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.
	2. Ежемесячная плата Собственника за содержание помещения в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. м. такой площади в месяц.
	3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Управлением по государственному регулированию тарифов соответствующего субъекта Российской Федерации.
	4. Плата за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
	5. Плата за содержание помещения в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией или организацией, с которой у Управляющей компании заключен соответствующий договор.
	6. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе.
	7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы, указанной в пункте 4.2 настоящего договора.
	8. Изменение размера платы за содержание помещения Многоквартирного дома может производиться не чаще одного раза в год по решению общего собрания собственников помещений, проводимого в соответствии с п. 3.3.14 данного договора.

В случае, если собственники помещений не провели обязательное ежегодное собрание, либо на данном собрании не было принято решения по вопросу изменения размера платы за содержание помещения Многоквартирного дома, Управляющая компания имеет право в одностороннем порядке изменить размер платы за содержание помещения Многоквартирного дома на величину индекса роста потребительских цен по России в целом за прошедший календарный год. О данном решении Управляющая компания уведомляет собственников не позднее, чем за месяц до изменения размера платы за содержание помещения Многоквартирного дома путем размещения соответствующих уведомлений в общедоступных местах многоквартирного дома.

В случае изменения перечня услуг, оказываемых Управляющей компанией по договору управления, изменение размера платы за содержание помещения Многоквартирного дома с соответствующим изменением перечня услуг, оказываемых Управляющей компанией по договору управления, может производиться чаще одного раза в год путем проведения внеочередного общего собрания собственников помещений.

* 1. Собственник вправе обратиться в Управляющую компанию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий договора по содержанию помещения и требовать с Управляющей компании принятия мотивированного решения по его обращению в течение 15 дней с даты обращения.
	2. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
	3. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, без заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.
	4. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.
	5. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных видов работ/оказания дополнительных видов услуг, не являющихся предметом настоящего договора, Собственники на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома определяют необходимый объем работ/услуг, сроки их проведения, их стоимость и порядок оплаты. Оплата данных работ осуществляется сверх размера платы за содержание помещения Многоквартирного дома. Размер данного платежа для Собственника определяется пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.
1. **Ответственность сторон**
	1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный Многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия в размере прямого действительного ущерба.

5.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

* 1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении указанных обстоятельств.
	2. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных договором, он несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных или иных ситуаций.
1. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по договору

 6.1. Контроль деятельности Управляющей компании в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей компании не позднее 15 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п. 6.2-6.5 настоящего договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей компании на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей компанией работ и услуг по договору.

6.2. Нарушение условий договора по требованию любой из сторон договора оформляется соответствующим актом.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании, Собственника, а также при необходимости других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц, о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй – Управляющей компании.

1. **Порядок изменения и расторжения договора**
	1. Настоящий договор заключается на срок в три месяца, начиная с даты вступления договора в силу. Стороны пришли к соглашению о том, что настоящий договор вступает в силу с «23» января 2017г.
	2. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке:
		1. По инициативе Управляющей компании, о чем Собственники должны быть предупреждены не позднее, чем за один месяц до прекращения настоящего договора.
		2. По инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей компанией условий настоящего договора, неоказания услуг или невыполнения работ.

* 1. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в Многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.
	2. При отсутствии заявления одной из сторон о расторжении настоящего договора при окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.
1. **Заключительные положения**
	1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, Стороны будут пытаться разрешать путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.
	2. Настоящий договор может быть изменен или дополнен путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.
	3. Настоящий договор заключен в двух экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному экземпляру для каждой из сторон.
	4. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления многоквартирным домом.
	5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
	6. Перечень приложений к настоящему договору:

- Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

- Приложение № 2 – Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию помещения многоквартирного дома.

- Приложение № 3 – Границы эксплуатационной ответственности водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения.

1. **Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:****ООО «Альянс»**396335, Воронежская обл., Новоусманский район, п. Отрадное, ул. 50 лет Октября, д. 97, пом. 1ИНН 3661072017 / КПП 366101001Р/счет 40702810313000059772в Центрально-Черноземном банке Сбербанка России г. Воронежк/с 30101810600000000681БИК 042007681 **Директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.А. Родионов/** | **Собственник:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** |

***Приложение № 1***

***к Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**Состав**

**общего имущества многоквартирного дома**

В состав общего имущества Многоквартирного дома входят:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (включая оборудование и системы уличного освещения);

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета);

- объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.А. Родионов/** | **Собственник:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

***Приложение № 2***

***к Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию жилого помещения** **многоквартирного дома.**

1. Обслуживание и содержание внутридомовых инженерных систем отопления, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.
2. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:

а) регулировка трехходовых кранов;

б) смена прокладок в водопроводных кранах;

в) уплотнение сгонов;

г) устранение засоров;

д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;

е) мелкий ремонт теплоизоляции;

ж) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;

з) разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек;

и) очистка от накипи запорной арматуры.

1. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
2. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
3. Проверка исправности канализационных вытяжек.
4. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества многоквартирного дома.
5. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:

а) замена и ремонт выключателей;

б) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем и оборудования электроснабжения.

1. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
2. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
3. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
5. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
6. Уборка общих помещений в многоквартирном доме.
7. Удаление с крыш снега и наледи.
8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
9. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
10. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) утепление чердачных перекрытий;

б) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;

в) укрепление и ремонт парапетных ограждений;

г) проверка исправности слуховых окон и жалюзи;

д) изготовление новых и ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;

е) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных сетей отопления;

ж) утепление бойлеров;

з) замена разбитых стекол и дверей помещений общего пользования;

и) проверка состояния продухов в цоколях здания;

к) ремонт и утепление наружных воздухозаборных кранов;

л) ремонт и укрепление входных дверей.

1. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;

б) снятие пружин на входных дверях в подъезды;

в) ремонт просевших отмосток.

1. Содержание придомовых территорий:
2. Уборка в зимний период:

- подметание, уборка свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки, во время снегопадов не реже 1 раза в 3 часа;

- посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки.

 2) Уборка в теплый период:

 - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;

 - очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;

 - уборка газонов – 1 раз в сутки;

 - выкашивание газонов – 3 раза в сезон;

 - уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;

 - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;

 - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

 - очистка металлических решеток. Уборка площадок перед входом в подъезды – 1 раз в неделю;

3) Полив растений (газонов) на придомовой территорий Многоквартирного дома;

20. Санитарное содержание лестничных клеток:

1)Уборка пылесосом или подметание полов лестничных площадок и маршей – через день;

2) Влажная протирка подоконников, дверей, плафонов, шкафов электросчетчиков, почтовых ящиков, керамической плитки первых этажей, отопительных приборов – 1 раз в месяц.

3) Мытье полов лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц:

4) Обметание пыли с потолков – 2 раза в год.

5) Мытье окон в подъездах – 2 раза в год.

1. Содержание (облуживание) оборудования и систем электроснабжения (освещения) помещений технического этажа для целей их надлежащего функционирования.
2. Содержание (облуживание) оборудования и систем наружного (уличного) освещения для целей их надлежащего функционирования.

Указанные виды работ выполняются за счет платы за содержание помещения и в пределах сумм, поступивших от Собственников. Изменение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится в порядке, установленном гл. 29 ГК РФ. Работы, не предусмотренные данным перечнем, выполняются только в порядке, предусмотренном п.п. 17, 18, 21 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.А. Родионов/** | **Собственник:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

***Приложение № 3***

***к Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**Границы эксплуатационной ответственности сетей водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения**

 В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 года «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг при выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» границы эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником устанавливаются следующим образом:

* система водоснабжения – первый запорный вентиль на местной разводке внутриквартирной системы холодного или горячего водоснабжения;
* система водоотведения – первое соединение тройника на стояке системы водоотведения и местной разводки внутриквартирной системы водоотведения;
* система электроснабжения – вводные контакты на внутриквартирном приборе учета электрической энергии;
* система теплоснабжения – первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения многоквартирного дома к системе теплоснабжения квартиры. При этом какие-либо вмешательства Собственника в систему теплоснабжения КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНЫ.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.А. Родионов/** | **Собственник:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |