**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

г. Воронеж« » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,

 в дальнейшем именуемое «Собственник», с одной стороны,и

**Закрытое акционерное общество «Альянс»** в лице директора Родионова С.А., действующего на основании Устава, именуемое далее «Управляющая компания», 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, ул. 45 Стрелковой дивизии, д. 226.
	2. **Собственник –** лицо, зарегистрировавшее право собственности на помещение в Многоквартирном доме в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.
2. **Предмет договора**
	1. Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги 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.
3. **Права и обязанности сторон**
	1. **Управляющая компания обязуется:**
		1. Приступить к управлению многоквартирным домом со дня заключения договора. 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 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 жилого помещения и коммунальные услуги.

* + 1. За дополнительную плату оказывать услуги Собственнику по ремонту жилых/нежилых 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 и ремонту жилого 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 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 помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния 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.
		12. 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 и размер платы за содержание жилого помещения устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади принадлежащего Собственнику жилого помещения. Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об установлении размера платы за содержание жилого помещения является неотъемлемой частью настоящего договора.
	2. Цена настоящего Договора на момент его подписания включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения (включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме);

- плату за коммунальные услуги.

Ежемесячная плата за содержание и ремонт жилого помещения складывается из:

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

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

 - платы за техническое освидетельствование лифтов;

 - оплаты услуг охраны и видеонаблюдения;

 - оплаты обслуживания домофона;

- платы за обслуживание пожарной сигнализации.

Плата за коммунальные услуги (энергоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление) 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 фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.
	2. Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого 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 Воронежской области.
	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 и ремонт жилого 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 жилого 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 жилого помещения Многоквартирного дома, Управляющая компания имеет право в одностороннем порядке изменить размер платы за содержание жилого 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 жилого 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 жилого 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 и ремонту жилого 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 жилого 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.
	2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования, установленной Центральным банком РФ, за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической уплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего договора.
	3. 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.
	4. 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.
2. 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 действует с момента его заключения и до момента принятия собственниками помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иной управляющей организации или иного способа управления Многоквартирным домом в порядке, установленном действующим законодательством.
	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.
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 общего имущества многоквартирного дома.

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

1. **Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:****ЗАО «Альянс»**Юр. адрес: 394016, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, д. 226Почтовый адрес: 396335, Воронежская область, п. Отрадное, ул. 50 лет Октября, д. 97Тел. 255-88-40ИНН/КПП 7731579097/366201001ОГРН 1077762013328р/с 40702810313000059772в Центрально-Черноземном банке Сбербанка России г. ВоронежБИК 042007681К/с 30101810600000000681**Директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.А. Родионов/** | **Собственник:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_  // |

*Приложение № 1*

*к Договору управления многоквартирным домом*

*от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.*

**Состав**

**общего имущества многоквартирного дома**

В состав общего имущества Многоквартирного дома входят:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир/нежилых помещений, принадлежащих Собственникам, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Многоквартирном доме;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- 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;

- 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.

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:**Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.А. Родионов/ | **Собственник:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**  **/** |  |

*Приложение № 2*

*к Договору управления многоквартирным домом*

 *от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.*

**Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ**

**по содержанию общего имущества 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 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. Санитарное 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.

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.

Указанные виды работ выполняются за счет платы за содержание жилого 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:**Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.А. Родионов/ |

|  |
| --- |
| **Собственник:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**  **/** |

 |

*Приложение № 3*

*к Договору управления многоквартирным домом*

*от*  *« » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.*

**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:**Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.А. Родионов/ | **Собственник:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**  **/** |  |