**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ**

**ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Ставрополь «01» января 2018 года

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Ставропольский край, Ставрополь, улица \_\_\_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_\_, (далее многоквартирный дом или МКД), именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**, в лице председателя Совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и,

ООО «Управляющая Компания» ИНН 2636041729 ОГРН 71174488 (лицензия № 126-000134 от 30 апреля 2015 г.) именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»** - в лице генерального директора Кравченко Виктора Васильевича, действующего на основании Устава с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - **Договор**) о нижеследующем.

**1. Термины, используемые в Договоре**

1.1. **Собственник жилого или нежилого помещения и наниматель имущества в многоквартирном жилом доме** – в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ.

1.2. **Общее имущество многоквартирного дома -** любое имущество многоквартирного дома в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ, которое используется собственниками двух и более помещений, и которое указано в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

1.3. **Управление общим имуществом многоквартирного жилого дома** – комплекс предоставляемых жилищных и коммунальных услуг, также выполняемых работ предоставляемых управляющей организацией собственникам помещений в соответствии с договором управления для обеспечения нормального функционирования здания и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

1.4. **Управляющая организация** – юридическое лицо, которое по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется по Договору управления оказывать услуги управления, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять жилищные и коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в этом доме.

1.5. **Содержание общего имущества многоквартирного жилого дома** - комплекс услуг и работ по управлению; по обслуживанию и мелкому ремонту конструктивных элементов и систем здания; обслуживанию и ремонту технических устройств и коммуникаций жилого дома; по диагностике и обследованию здания; техническому надзору и т.п.; по санитарной очистке здания и земельного участка, на котором расположен жилой дом; которые выполняются в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью, с целью поддержания его сохранности.

1.6. **Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного жилого дома** - комплекс работ, включая мелкий ремонт, для поддержания в исправном состоянии элементов внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы конструкций здания, оборудования и технических устройств МКД.

1.7. **Текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома** – комплекс работ для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности общего имущества дома, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих и несущих конструкций здания, лифтов и другого оборудования).

1.8. **Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома** – в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ

1.9. **Представительные органы управления многоквартирным домом -** общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме; Совет МКД; комиссии МКД;уполномоченные представители собственников помещений (физические или юридические лица наделенные полномочиями в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ).

1.10. **Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

1.11. **Исполнитель коммунальных услуг -** в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ.

1.12. **Аварийное обслуживание общего имущества дома** – круглосуточное (включая выходные и праздничные дни) незамедлительное устранение аварий и неисправностей во внутридомовых и наружных инженерных сетях, восстановление их дальнейшего функционирования, сохранение и восстановление условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности Собственников.

**2. Общие положения**

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на один год, на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_). Договор считается заключенным со дня его подписания Сторонами и действует с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Условия Договора устанавливаются одинаковыми и являются обязательными для собственников всех помещений в многоквартирном доме.

2.2. Общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2.3. Сведения об оказании услуг и выполнении работ по настоящему договору, предусмотренные перечнем услуг и работ (а также о выполнении неотложных непредвиденных работ) отражаются в двухсторонних актах приемки установленной формы, с указанием конкретных объемов выполненных работ и услуг и указанием их фактической стоимости.

Акты подписываются Управляющей организацией и кем либо из членов совета дома, и при их отсутствии, любым собственником, по факту выполнения работ, а выполняемые с установленной Договором периодичностью - ежемесячно.

Акты являются составной частью технической документации на дом.

2.4. Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги;

3) взнос на капитальный ремонт (при открытии специального счета управляющей организацией).

2.5. Плата за коммунальные услуги в доме включает в себя плату за электроснабжение холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и отопление**,** водоотведение.

2.6. Плата за содержание и ремонт помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

2.7**.** Размер платы Собственника на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади занимаемого Собственником помещения.

2.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником помещения ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, выставляемых расчетно-кассовым центром (платежным агентом) по поручению Управляющей организации не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае не предоставления платежного документа, собственники либо иные лица обязанные вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, должны в течение 5-рабочих дней письменно обратиться с требованием предоставить платежный документ к Управляющей организации или платежному агенту (в случае если расчеты осуществляются платежным агентом, по поручению Управляющей организации).

В случае не предъявления, такого требования в установленный настоящим пунктом срок, обязательство Управляющей организации по предоставлению платежного документа считаются надлежащим образом исполненным.

2.9. В выставляемом платежном документе указываются сведения, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.10. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору 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. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

2.11. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить проценты в размере, установленном за жилое помещение и коммунальные услуги. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

2.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.13. При некачественном выполнении и/или невыполнении (не предоставлении) необходимых работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома плата за содержание и текущий ремонт должна быть снижена с учетом стоимости не выполненных (не предоставленных) работ и услуг.

2.14. Размер платы не изменяется, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

2.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта субъекта Российской Федерации.

2.16. Неиспользование помещений собственниками многоквартирного дома не является основанием невнесения платы за жилое помещение (жилищные услуги) и коммунальные услуги.

2.17. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, а также стандартами управления и обслуживания многоквартирных домов, установленными законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Ставропольского края.

**3. Цель Договора**

3.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и поддержание характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, отвечающих требованиям стандартов, установленных законодательством Российской Федерации.

**4. Предмет Договора**

4.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона - Управляющая организация по поручению другой стороны - Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Ставрополь, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом. \_\_\_\_\_\_,** далее МКД принимает на себя обязательства в течение согласованного срока, за плату, оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества, а Собственники – оплачивать такие работы и услуги и исполнять обязательства по настоящему Договору

4.2. Управляющая организация по настоящему Договору:

1) совершает действия, связанные с управлением многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора (перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлен настоящим Договором в **Приложении №2.)**

3) обеспечивает бесперебойное предоставление коммунальных услуг требуемого качества в жилые и нежилые помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.

4) выполняет работы по текущему ремонту общего имущества дома по решению общего собрания собственников помещений дома в соответствии с планом работ (Состав общего имущества определен в **приложении № 1**);

5) обеспечивает аварийное обслуживание общего имущества дома.

Телефоны для обращения и подачи заявок в Управляющую организацию:

приемная: 55-17-46

абонентский отдел: 55-17-52

аварийная служба 8-905-44-85-777

6) Границы эксплуатационной ответственности определены в **приложении № 4**

**5. Права и обязанности Сторон**

**5.1. Управляющая организация имеет право:**

5.1.1. Заключать договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг, для собственников из числа льготных категорий граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору.

5.1.2. Заключать договоры с платежным агентом (ОАО СГРЦ) для осуществления расчетов за жилищно-коммунальные услуги в интересах собственников.

5.1.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.4. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным лицам или организациям в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.5. Готовить предложения по видам и объемам работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома и сметы расходов на следующий год в многоквартирном доме и направлять их для рассмотрения на общем собрании собственников помещений.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.6. Оказывать Собственнику правовую помощь в суде по вопросам неправомерного пользования либо отчуждения общего имущества дома, неправомерного взыскания либо неуплаты задолженности, а также по другим вопросам управления и содержания общего имущества дома.

5.1.7. Управляющая организация вправе приостанавливать или ограничивать Собственникам подачу коммунальных ресурсов в порядке, установленном действующим законодательством, предварительно уведомив об этом собственника, в случае неполной оплаты собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

5.1.8. Управляющая организация вправе проводить проверки установленного порядка подключения (несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам и состояния индивидуальных приборов учета.

5.1.9. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, а Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, то она вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении Собственника.

5.1.10. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение: в котором не установлены приборы учета - не чаще 1 раза в 3 месяца в заранее согласованное с время; для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и для выполнения необходимых ремонтных работ или устранения (проверки устранения) недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости; а для ликвидации аварий - в любое время.

5.1.11. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственником Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

5.1.12. Выполнять платные заявки по ремонту имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон.

**5.2. Управляющая организация обязана:**

5.2.1. Выполнять работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества дома в соответствии с условиями настоящего Договора и установленными стандартами, а именно:

1. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и связанных с управлением таким домом иных документов, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости).

2. Организовать сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3. Готовить предложения по вопросам управления домом, содержания и ремонта общего имущества дома для их рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, по согласованию с представителями собственников помещений в том числе:

- разработку перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- план работ на срок не менее одного года по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 квадратный. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.);

- перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

- в целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, Управляющая организация обязана представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций;

- в перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень;

- подготовку предложений по вопросам проведения текущих и капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также предложений, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.

4. Осуществлять контроль оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

5. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений обязательств, вытекающих из Договоров выполнения работ по дому или предоставлению услуг Собственнику ненадлежащего качества.

6. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

7. Организовать и осуществлять, в том числе путем привлечения третьих лиц, а именно ОАО «СГРЦ», расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

8. Предоставлять Собственнику или уполномоченному им лицу по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в соответствии со стандартами раскрытия информации, утвержденными Правительством РФ.

9. Вести учет поступающих и расходуемых денежных средств по МКД, представлять в течение 10 дней письменную информацию об остатке денежных средств на счете по письменному запросу любого члена совета дома для доведения такой информации до собственников помещений.

10. Заключать договоры в интересах Собственника, от своего имени, с третьими лицами на предоставление коммунальных услуг, осуществлять контроль соблюдения условий этих договоров, количества и качества предоставляемых коммунальных услуг в соответствии с нормативами их предоставления, вести учет их не предоставления или предоставления с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, или предоставлении таковых качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток, с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на специальном стенде в многоквартирном доме, а в случае личного обращения – немедленно.

12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ.

13. Заключать договоры на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем и оборудования (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

14. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять отчет о выполнении Договора за истекший год его действия, путем его опубликования на www.ук-ставрополь.рф в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

- сайт управляющей организации;

- сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

- сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность.

15. Использовать поступающие денежные средства на содержание и техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме Собственника, а платежи на текущий ремонт, в соответствии с их назначением.

16. На основании заявки Собственника, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

17. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников.

18**.** При прекращении действия Договора, в течение 30 (тридцати) дней передать техническую документацию и иные, связанные с управлением домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

19. Проводить проверки установленного порядка подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам и состояния индивидуальных приборов учета:

- при обнаружении несанкционированного подключения, Управляющая организация обязана незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение и произвести доначисление платы за коммунальную услугу для Собственника, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги по Правилам предоставления коммунальных услуг;

- при обнаружении факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении Собственника, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, Управляющая организация обязана прекратить использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу для такого Собственника по Правилам предоставления коммунальных услуг.

20. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета:

- ежемесячно при участии члена Совета дома или уполномоченного собственниками лица снимать показания такого прибора учета в период с 19-го по 20-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета,

- осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца снятие контрольных показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), и проверку состояния таких приборов учета;

- принимать показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проводить проверки достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

- обеспечивать проведение поверок коллективных (общедомовых) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета.

21. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается представителем Управляющей организации и Собственником (потребителем), а в случае отказа Собственника (потребителя) от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 собственниками (потребителями) или уполномоченным лицом.

- указанный акт в течение 3 (трех) дней со дня его составления направляется Управляющей организацией в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции***;***

- потребитель считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в этом жилом помещении более 10 (десяти) дней подряд, согласно заявлению Собственника, представленному в Управляющую организацию;

- количество временно находящихся в жилом помещении потребителей определяется на основании: заявления Собственника (потребителя), и (или) на основании составленного уполномоченными органами протокола об административном правонарушении, предусмотренном статьей 19.15 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

22. Обеспечить представление безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу коммунальных услуг установленного качества, в необходимом объеме в соответствии с обязательными требованиями, действующими в Российской Федерации, в том числе:

а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) отопление; е) вывоз твердых бытовых отходов.

23. Систематически, проводить обходы и осмотры общего имущества многоквартирного дома, качества уборки и санитарной очистки земельного участка.

# 24. Предоставлять иные услуги, предусмотренные минимальным перечнем работ и услуг утверждённым Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290

25. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качеств, Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет. Использованные денежные средства Собственника возвратить либо произвести перерасчет.

26. Обеспечить сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчи или повреждения.

27. Выполнять и контролировать выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

1) объем, сроки и стоимость работ по текущему ремонту, в объемах превышающих условия настоящего Договора, устанавливаются решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома по предложению Управляющей организации с учетом технического состояния и конструктивных особенностей дома и оплачиваются дополнительно;

2) проводить выбор исполнителей для выполнения ремонтных работ, заключая с ними договоры или выполнять такие работы самостоятельно;

28. Оказывать содействие в подготовке документов на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

29. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества. Экстренно устранять аварийные повреждения систем водопровода, отопления и канализации, ликвидировать повреждения во внутренних сетях электроснабжения.

**5.3. Собственники имеют право:**

5.3.1. Получать от Управляющей организации в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома позволяющих использовать это имущество безопасно и в полном объеме.

5.3.2. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

5.3.3. Получать от Управляющей организации, или от ее платежного агента сведения о правильности исчисления, предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

5.3.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, оформления и предоставления актов проверки, актов об устранении выявленных недостатков.

5.3.5. Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

5.3.6. Требовать от Управляющей организации направления своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника(ов).

5.3.7. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника и других соответствующих документов (наряд на выполнение работ, задание или приказ Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения проверки). В том числе: для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу МКД; для выполнения ремонтных работ; ликвидации аварий и для совершения иных действий, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг и Договоре.

5.3.8. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

5.3.9. Требовать от Управляющей организации совершения действий по бесплатному пломбированию и вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

5.3.10. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в 20-го число текущего месяца и в тот же день передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному лицу.

5.3.11. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, либо другими исполнителями по соответствующим договорам с третьими лицами, связанных с исполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

5.3.12. Требовать от Управляющей организации изменения размера платы в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором.

5.3.13*.* Получать от Управляющей организации правовую помощь в суде по вопросам неправомерного пользования либо отчуждения общего имущества дома, неправомерного взыскания либо неуплаты задолженности, а также другим вопросам управления и содержания и ремонта общего имущества дома.

5.3.14. Обращаться к Управляющей организации в письменной форме или делать это устно, при выявлении нарушений условий настоящего Договора. Требовать от Управляющей организации в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты обращения, последующего его удовлетворения, либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

5.3.15. Обращаться с жалобами на неправомерные действия или бездействие Управляющей организации в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также в суд за защитой своих законных прав и интересов.

5.3.16. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора, соответствующего требованиям Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Письменно запрашивать в Управляющей организации информацию о размере накоплений денежных средств на счете дома.

5.3.17. Участвовать в планировании работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений на общем собрании Собственников.

5.4.18. Пользоваться общим имуществом дома, и реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

**5.4.Собственники обязаны:**

5.4.1. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, не нарушать права и законные интересы других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

5.4.2. Ежемесячно, до 15-го числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, взнос на капитальный ремонт.

Своевременно предъявлять Управляющей организации или ее агенту документы, подтверждающие права на льготы лиц, пользующихся помещением.

5.4.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 10-ти (десяти) дней сведения:

1) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды);

2) о смене ответственного нанимателя или арендатора.

3) предоставить управляющей организации копии документов подтверждающих право собственности на помещение, а также технического паспорта помещения в случае перевода помещения из жилого в нежилое, либо переустройства и перепланировании помещения.

5.4.4. В случае, если жилое помещение Собственника не оборудовано индивидуальными приборами учета, Собственник обязан направить Управляющей организации заявление о лицах, временно проживающих в таком жилом помещении более 10 (десяти) дней подряд. В случае не представления такого заявления, Управляющая организация вправе произвести проверку жилого помещения Собственника с привлечением уполномоченного органа для составления протокола об административном правонарушении.

5.4.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг и жилищных услуг, немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

5.4.6. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организации.

5.4.7. В целях учета потребленных коммунальных услуг в помещении Собственника использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные приборы учета утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

Приобретение приборов учета, установка, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена, и поверка должны быть обеспечены Собственником жилого или нежилого помещения.

5.4.8. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий – по возможности в любое время.

5.4.9. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

5.4.10. При неиспользовании помещения Собственником, сообщать Управляющей организации телефоны лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника, при его отсутствии в городе, для устранения аварий в помещении Собственника.

Перекрывать все вентили на стояках горячей и холодной воды в помещении, отключать от сети бытовые электроприборы согласно инструкции по их эксплуатации.

5.4.11. Соблюдать меры противопожарной безопасности в доме.

5.4.12. Соблюдать следующие требования нормативных документов в области жилищного законодательства Российской Федерации:

1) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки внутриквартирной электросети, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на дом;

2) не устанавливать на индивидуальные приборы учета и не устраивать на внутриквартирной электросети устройства, искажающие показания индивидуальных приборов учета;

3) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

4) не демонтировать и не отключать обогревающие элементы приборов отопления, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом (нежилом) помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, не переносить приборы отопления;

5) не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

6) не осуществлять самовольно регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, не совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

7) самовольно не подключать индивидуальное оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

8) не производить переустройство или перепланировку помещений без получения разрешения в установленном Законом порядке;

9) информировать управляющую компанию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения;

10) не допускать в помещении производство работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества других собственников или общего имущества многоквартирного дома;

11) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

12) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования.

5.4.13. В случае не предоставления платежного документа, собственники либо иные лица обязанные вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, обязаны в течение 5-рабочих дней письменно обратиться с требованием предоставить платежный документ к Управляющей организации, а в случае если расчеты осуществляются платежным агентом, по поручению Управляющей организации, то соответственно к такому платежному агенту.

В случае не предъявления, такого требования в установленный настоящим пунктом срок, обязательство Управляющей организации по предоставлению платежного документа считаются надлежащим образом исполненным.

**6. Порядок приостановление или ограничение предоставления**

**коммунальных услуг.**

6.1. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом собственника, в случае неполной оплаты коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

6.2. Управляющая организация и собственники, в соответствии с п.119 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 14.11.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") решили согласовать в настоящем договоре способ извещения потребителей, не полностью оплачивающих коммунальные услуги, об ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги.

6.3. В случае неполной оплаты собственником коммунальной услуги Управляющая организация после письменного предупреждения (уведомления) собственника-должника вправе ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

6.3.1. Управляющая организация в письменной форме направляет собственнику-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 календарных дней со дня передачи собственнику указанного предупреждения (уведомления), предоставление ему такой коммунальной услуги может быть ограничено, а при отсутствии технической возможности приостановлено. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения собственник, путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.

6.3.2. В случае если лицо, доставляющее предупреждение (уведомление), не застанет собственника-должника по месту его жительства, повестка вручается кому-либо из проживающих совместно с ним членов семьи, в таком случае собственник считается надлежащим образом извещенным.

6.3.3. Если предупреждение (уведомление) направляется почтой, при невозможности их вручения потребителю, хранится в объектах почтовой связи в течение 30 дней со дня поступления почтового отправления в объект почтовой связи. При неявке потребителя за почтовым отправлением в течение 5 рабочих дней после доставки первичного извещения ему доставляется и вручается вторичное извещение. По истечении установленного срока хранения, не полученное потребителем почтовое отправление возвращается исполнителю по обратному адресу. В таком случае потребитель считается надлежащим образом извещенным.

6.3.4. При отказе собственника принять предупреждение (уведомление) лицо, доставляющее или вручающее его, в присутствии двух человек составляет об этом акт в произвольной форме, в том случае если лицо доставляющее предупреждение (уведомление) является работником почтовой службы, он делает соответствующую отметку на извещении, которое возвращается в адрес Управляющей организации.

6.3.5. Собственник, отказавшийся принять предупреждение (уведомление) считается надлежащим образом, извещенным о приостановлении предоставления коммунальной услуги, в случае непогашения задолженности в течение 30 календарных дней.

6.3.6. При непогашении собственником задолженности, в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока, Управляющая организация ограничивает, а в случае отсутствия технической возможности приостанавливает предоставление указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги до полного погашения задолженности.

**7. Порядок определения цены Договора и порядок расчетов**

7.1.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ и услуг, которые составляют предмет Договора.

7.1.2. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и потребителей предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества, (*или* для создания резерва на выполнение непредвиденных работ) при принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (*или* на выполнение непредвиденных работ)*.* Решения о создании таких резервов принимаются на общем собрании собственников помещений и оформляются протоколом общего собрания, который должен быть представлен в адрес управляющей организации в течение 10-ти дней со дня принятия такого решения.

7.1.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указана в **Приложении № 3** к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

7.1.4. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

7.1.5. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом, в части превышения размера созданного в соответствии с п.7.1.2. Договора резерва на выполнение таких работ, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 15 числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора.

В случае, если создание резерва не предусмотрено, расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника.

7.1.6. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

7.1.7. Стоимость иных работ, услуг, определяется соответственно видами и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

7.2. По истечении срока действия Договора и в случае его пролонгации, стоимость работ и услуг может быть пересмотрена решением общего собрания собственников помещений по предложению Управляющей организации.

7.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

7.4. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

7.5. В случае возникновения необходимости выполнения не предусмотренных настоящим Договором работ и услуг, Управляющая организация представляет, а собственники на общем собрании принимают необходимый объем работ и услуг, сроки начала и окончания их выполнения, стоимость этих работ (услуг) и способ их оплаты, и оплачивают их дополнительно.

В случае принятия решения об оплате таких работ через расчетно-кассовый центр, оплата включается в платежный документ, и оплачивается в составе платы за жилищно-коммунальные услуги.

7.6. Информирование собственников об изменении размера платы, принятой общим собранием, осуществляется Управляющей организацией путем размещения информации в утвержденном общим собранием месте или на досках объявления, расположенных в подъезде многоквартирного дома.

**8. Ответственность Сторон**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2. Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее оказание услуг и выполнение работ по управлению и содержанию и ремонту общего имущества дома, определенные настоящим Договором и техническое состояние общего имущества дома в границах эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

8.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, в том числе за ущерб причиненный общему имуществу собственников помещений, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

8.4. Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший по вине собственника или третьих лиц (сторонних организаций или физических лиц, производивших какие либо работы без ведома управляющей организации).

8.5. Собственники помещений несут ответственность за соблюдение правил пользования общим имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.6. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, в том числе за ущерб причиненный общему имуществу собственников помещений, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

8.7. Стороны не несут ответственности, если неисполнение или не надлежащие исполнение своих обязанностей по настоящему договору оказалось невозможным в следствие обстоятельств непреодолимой силы и не зависело от воли сторон.

**9. Порядок контроля выполнения Управляющей организацией**

**обязательств по Договору управления**

9.1. Государственный контроль и надзор за надлежащим содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**10. Порядок изменения и расторжения Договора управления**

10.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Сторонами. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

10.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников в случае:

- собственники помещений в многоквартирном доме общим собранием собственников приняли решение в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 30 (тридцать) дней до расторжения договора, путем предоставления ей копии протокола (с приложениями) общего собрания собственников.

Расторжение Договора не является для собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

10.3. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- когда неполное внесение Собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т. ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 3 (три) календарных месяца превышает 30% (тридцать процентов) определенной в соответствии с Договором цены Договора за один месяц;

- когда общим собранием собственников помещений принято решение об изменении Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме всех работ (услуг), входящих в состав Минимального перечня работ, услуг, через один месяц после принятия решения общего собрания.

10.4. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п. 10.3. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за один месяц до расторжения Договора путем размещения своего решения на специализированных досках объявлений а в случае их отсутствия у входов в подъезды. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация уведомила собственников помещений о расторжении Договора, но не раньше чем через 30 дней с момента уведомления собственников о своем решении.

10.5. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон.

**11. Порядок разрешения споров**

11.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам..

11.2 Стороны в соответствии со ст. 32 ГПК РФ пришли к соглашению, что в случаях, когда споры и разногласия, возникшие при исполнении настоящего договора, не могут быть урегулированы путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде по территориальной подсудности, по месту нахождения многоквартирного дома.

**12. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору**

12.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче председателю Совета дома.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, скреплен печатью Управляющей организации, подписями генерального директора Управляющей организации и председателя Совета дома.

По просьбе любого из собственников помещений (при предъявлении документа удостоверяющего личность и документа подтверждающего право собственности) Управляющая организация в течение трех рабочих дней выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией.

12.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, предусмотренные и оформленные в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

**13. Срок действия Договора**

13.1. Настоящий Договор распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_ года в соответствии с пунктом 2.1. Договора

13.2. Договор заключен сроком на 1 (один) год и действует до «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_ г.

13.3. При отсутствии письменного заявления от любой из Сторон о расторжении Договора управления за 30 (тридцать) дней до окончания срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственники в лице**  **Председателя Совета Дома**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  паспорт гражданина РФ, серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  адрес регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Председатель Совета многоквартирного дома  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ф. И. О. Подпись | **Управляющая организация**  ООО «Управляющая компания»  355045 г. Ставрополь, ул. 45 параллель, д. 39Б  тел.55-17-46, 55-17-52  р/с 40702810860270101966  В Северо-Кавказском СБ РФ г. Ставрополя  доп. офис №123  к/с 30101810600000000660,  БИК 040702660  ИНН 2636041729  КПП 263501001  Генеральный директор  В. В Кравченко \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 1**

к Договору управления многоквартирного дома

по адресу: г. Ставрополь ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **№** | Наименование объекта | Описание и назначение объекта, техническое состояние объекта (% износа) | Количество | | Примечание | | | | |  | | |
|  | 1 | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе: |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | межквартирные лестничные площадки |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |  | | | | |  | | |
|  |  | лестницы |  |  | | | | |  | | |
|  |  | технический подвал |  |  | |  | | | | |  | | |
|  | 2 | Крыша |  |  | |  | | | | |  | | |
|  | 3 | Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | фундамент |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | несущие стены |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | плиты перекрытий |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | балконные и иные плиты |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции |  |  | |  | | | | |  | | |
|  | 4 | Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | окна помещений общего пользования |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | двери помещений общего пользования |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | перила |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | парапеты и ограждающие ненесущие конструкции |  |  | |  | | | | |  | | |
|  | 5 | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | система трубопроводов и оборудование: |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | холодного и горячего водоснабжения, включая: |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - стояки |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - регулирующая и запорная арматура |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - общедомовая система учета холодной воды |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - теплообменник |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - циркуляционный насос |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | водоотведения, включая стояки |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | теплоснабжения, включая: |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - стояки |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - обогревающие приборы |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - регулирующая и  запорная арматура |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - оборудование теплового пункта |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - общедомовая система учета и регулирования тепловой энергии на отопление и ГВС |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | система электроснабжения, включая: |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | -вводно-распределительные  устройства |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | -этажные щитки и шкафы |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | -осветительные приборы помещений общего пользования |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | -электрическая проводка (кабель) от внешней границы до вводных клемм индивидуальных приборов учёта электрической энергии |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - общедомовая система учета электрической энергии |  |  | |  | | | | |  | | |
|  | 6 | Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства |  |  | |  | | | | |  | | |
|  | 7 | Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе: |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - детская площадка с оборудованием |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - спортивная площадка с тренажерами |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - бельевая |  |  | |  | | | | |  | | |
|  | 8 | Иное: |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - наружная система газоснабжения |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - система вентиляции помещений |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  | - отмостки |  |  | |  | | | | |  | | |
|  |  |  |  |  | |  | | | | |  | | |
|  | | |  | |  | |  |  |  |  | |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственники в лице**  **Председателя Совета Дома**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  паспорт гражданина РФ, серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  адрес регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Председатель Совета многоквартирного дома  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ф. И. О. Подпись | **Управляющая организация**  ООО «Управляющая компания»  355045 г. Ставрополь, ул. 45 параллель, д. 39Б  тел.55-17-46, 55-17-52  р/с 40702810860270101966  В Северо-Кавказском СБ РФ г. Ставрополя  доп. офис №123  к/с 30101810600000000660,  БИК 040702660  ИНН 2636041729  КПП 263501001  Генеральный директор  В. В Кравченко \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение №2**

к Договору управления многоквартирного дома

по адресу: г. Ставрополь ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

ПЕРЕЧЕНЬ

РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВАВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

|  |  |
| --- | --- |
| Перечень (услуг) работ | Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг |
| **1.** Хранение иведение документациипо многоквартирному дому | в течение срока действия Договора управления |
| **2**. Заключение договоровна выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома и поставку коммунальных ресурсов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями | в течение первого месяца действия Договора |
| **3.** Осуществление контроля качества предоставляемых услуг и выполняемых работ | постоянно |
| **4.** Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам | еженедельно по графику такого приема, определяемому Управляющей организацией |
| **5.** Осуществление письменных уведомлений Собственников и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и других условиях, связанных с управлением домом | при пролонгации Договора управления за 30 дней до его окончания |
| **6.** Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан | в день обращения по графику приема граждан |
| **7.** Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, заверение копий из домовой книги, финансового лицевого счета и других справок, связанных с пользованием гражданами жилыми помещениями | в день обращения по графику приема граждан |
| **8.** Принятие, рассмотрение заявлений, (требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по Договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения | в течение 10 дней после даты получения заявления |
| **9.** Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию Собственника или пользователя помещения и выдача документов, подтверждающих правильность начисления или расчетов | В течение 10 рабочих дней после обращения в Управляющую организацию |
| **10.** Организация выполнения дополнительных услуг, работ по заявкам пользователей помещений | по прейскуранту цен, установленных Управляющей организацией |
| **11** Подготовка предложений о проведении капитального ремонта | при необходимости |
| **12.** Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, представление на общее собрание собственников | Ежегодно – за 30 дней до окончания действия Договора на общем собрании собственников |
| **13.** Подготовка перечней и стоимости работ, услуг с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома. | за 30 дней до даты их введения на общем собрании собственников |
| **14.** Уведомление об условиях Договора управления лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора | в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию |
| **15.** Решение вопросов пользования общим имуществом дома | в порядке, установленном общим собранием собственников |
|  |  |

**1.** **Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома** (систем отопления, водоснабжения, водоотведения, вентиляционных каналов, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

**2.** **Техническое обслуживание дома, которое включает в себя**: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации.

**2.1.** **При проведении технических осмотров и обходов (обследований) мест общего пользования**:

а) устранение незначительных неисправностей в системах холодного и горячего водоснабжения, канализации и центрального отопления: регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.;

б) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, оборудования, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;

в) прочистка канализационного лежака, дренажной системы;

г) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

д) частичный ремонт кровли;

е) снятие показаний приборов учета энергоресурса.

**2.2.** **При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:**

а) ремонт, регулировка, промывка гидравлическим и гидропневматическим способом, гидравлическое испытание систем отопления;

б) частичное восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных помещениях;

в) латочный ремонт кровли, очистка кровли от мусора;

г) навеска водосточных труб, воронок, отливов;

д) замена разбитых стекол, ремонт оконных переплётов, входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) ремонт и утепление оголовков вентиляционных каналов, проверка и ,при необходимости, прочистка вентиляционных каналов в помещениях, оборудованных газовыми печами;

**2.3.Санитарное содержание придомовых территорий**

а) уборка в зимний период:

- расчистка свежевыпавшего снега в предусмотренных местах движения пешеходов - 1 раз в сутки;

- расчистка свежевыпавшего снега на спортивных и детских площадках;

- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки во время гололеда;

- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в двое суток;

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

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

- очистка крыши от сосулек и наледи – по мере необходимости в результате осмотров;

б) 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 двое суток;

- 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, - 1 раз в год;

в) благоустройство придомовой территории (ремонт детских и спортивных площадок, отмостки).

**2.4.** **Санитарное содержание лестничных клеток:**

а) влажное подметание лестничных маршей и площадок нижних 2-х этажей, - 5 дней в неделю, выше второго этажа - 1 раз в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц;

в) ежегодная (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, оконных решеток, отопительных приборов, почтовых ящиков.

**2.5. Вывоз мусора и бытовых отходов:**

а) ежедневно;

б) крупногабаритный мусор - по мере необходимости.

**2.6. Дератизация (обработка от грызунов) всех подвалов - по мере необходимости.**

**2.7. Дезинфекция (обработка от насекомых) – по мере необходимости.**

**2.8.** **Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт** всех строительных элементов и инженерных сетей в соответствии с графиком, утвержденным Управляющей организацией.

**3.9. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.**

**3.10. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.**

**3.11. Капитальный ремонт дома и его инженерных сетей проводится в соответствии с решением собственников** **многоквартирного дома и отдельно заключенным договором.**

**3.12**. **Работы не вошедшие в тариф по обслуживанию осуществляются за плату по отдельному прейскуранту.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственники, в лице**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  паспорт гражданина РФ, серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  адрес регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ф. И. О. Подпись | **Управляющая организация**  ООО «Управляющая компания»  355045 г. Ставрополь, ул. 45 параллель, д. 39Б  тел.55-17-46, 55-17-52  р/с 40702810860270101966  В Северо-Кавказском СБ РФ г. Ставрополя  доп. офис №123  к/с 30101810600000000660,  БИК 040702660  ИНН 2636041729  КПП 263501001  Генеральный директор  В. В Кравченко \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение №3**

к Договору управления многоквартирного дома

по адресу: г. Ставрополь ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Планово-договорная стоимость

работ и услуг по управлению многоквартирным домом,

содержанию и техническому обслуживанию общего имущества

**1.** Годовая планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ коп.

**2.** Месячная планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества равна \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб., \_\_\_\_\_\_\_ коп.

**3.** Указанная в п. 1 настоящего договора сумма оплачивается собственниками соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и техническое обслуживание из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. с одного квадратного метра площади, принадлежащей собственнику, в месяц (тариф утвержден общим собранием собственников, протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_ г.).

**Стоимость работ и услуг по содержанию**

**и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

по адресу: г. Ставрополь, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование затрат** | **Стоимость за**  **1 кв. м. принадлежащий собственнику в месяц**  **(руб.)** |
| 1 | Содержание придомовой территории |  |
| 2 | Содержание мест общего пользования |  |
| 3 | Техническое обслуживание наружного и внутриквартирного инженерного оборудования |  |
| 4 | Общепроизводственные расходы |  |
| 5 | Текущий ремонт |  |
|  | **ИТОГО:** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственники,**  **в лице Председателя Совета Дома**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  паспорт гражданина РФ, серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  адрес регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ф. И. О. Подпись | **Управляющая организация**  ООО «Управляющая компания»  355045 г. Ставрополь, ул. 45 параллель, д. 39Б  тел.55-17-46, 55-17-52  р/с 40702810860270101966  В Северо-Кавказском СБ РФ г. Ставрополя  доп. офис №123  к/с 30101810600000000660,  БИК 040702660  ИНН 2636041729  КПП 263501001  Генеральный директор  В. В Кравченко \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение №4**

к Договору управления многоквартирного дома

по адресу: г. Ставрополь ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Характеристика многоквартирного дома**

**и границы эксплуатационной ответственности**

**1. Характеристика многоквартирного дома**

1. Адрес многоквартирного дома:

г. Ставрополь, ул. Мира 283;

1. номер технического паспорта филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» - № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
2. серия, тип постройки (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);
3. год постройки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
4. этажность – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);
5. количество квартир – \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);
6. общая полезная площадь жилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м;
7. общая площадь нежилых помещений - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
8. общая площадь жилых помещений, принадлежащих физическим лицам \_\_\_\_\_ кв. м;
9. общая площадь нежилых помещений, принадлежащих юридическим лицам \_\_\_ кв. м;
10. общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.;
11. степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_\_ %;
12. год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_;
13. площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м;
14. кадастровый номер земельного участка\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
15. сведения о наличии общедомовых приборов учета:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации**

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию земельного участка, не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, – согласно схемы;

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – место установки коллективного (общедомового) прибора учета объемов соответствующего коммунального ресурса, а при отсутствии такого прибора учета – место, определяемое соединением границ общего имущества и границ внутридомовых инженерных систем, входящих в состав внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- со строительными конструкциями – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), первого запорно-регулировочного крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

по внутридомовой инженерной системе водоотведения – плоскость присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику канализационного стояка общей домовой системы водоотведения;

по внутридомовой системе отопления – стояки, обогревающие элементы, регулирующая и запорная арматура, в случае установки отключающих устройств в системе отопления (запорно-регулировочных кранов) первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома, включая отключающее устройство;

по внутридомовой системе электроснабжения – до индивидуальных приборов учета (без включения ИПУ), в случае отсутствия индивидуального прибора учета до входного автомата отключения электрической энергии;

по внутридомовой системе газоснабжения - первые точки присоединения подводящих внутриквартирных газовых сетей.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственники, в лице**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  паспорт гражданина РФ, серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  адрес регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ф. И. О. Подпись | **Управляющая организация**  ООО «Управляющая компания»  355045 г. Ставрополь, ул. 45 параллель, д. 39Б  тел.55-17-46, 55-17-52  р/с 40702810860270101966  В Северо-Кавказском СБ РФ г. Ставрополя  доп. офис №123  к/с 30101810600000000660,  БИК 040702660  ИНН 2636041729  КПП 263501001  Генеральный директор  В. В Кравченко \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |