**ДОГОВОР**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, НАХОДЯЩИМСЯ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ФРЯЗИНО, УЛ. ГОРЬКОГО, Д. 3**

г. Фрязино «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис»именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Вахранеевой Наталии Вадимовны, действующей на основании устава, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_ 2017 г.) с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав (государственная регистрация № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_ г.) на жилое помещение, расположенное по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Горького, д. 3, кв. \_\_\_, общая площадь \_\_\_\_ м2, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Общие положения**

1.1. Основные термины, используемые в настоящем Договоре:

**-** Собственник - физическое или юридическое лицо, владеющее и пользующееся помещением в многоквартирном доме на праве собственности, зарегистрированном в установленном порядке.

- Наниматель - физическое лицо, владеющее и пользующееся жилым помещением в многоквартирном доме на условиях договора найма.

- Арендатор - физическое или юридическое лицо, владеющее и пользующееся помещением в многоквартирном доме на основании договора аренды.

- Иной законный пользователь - член семьи собственника, нанимателя, арендатора, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Горького, д. 3 от 28.06.2017 года № 13.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников (нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей) помещений в многоквартирном доме, определенном в п. 1.2. настоящего Договора.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах, [Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов](consultantplus://offline/ref=9C573830CE8D6C8CA66C055CD5531F13052770AB81F45F109E8C21E2DFACED515E370CBA88FC99DF00xAI), утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами.

**2. Предмет Договора**

2.1. Настоящий Договор заключается в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и иных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в 13-16-ти этажном 367 квартирном многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Горького, д. 3, общей площадью здания с учетом лоджий, балконов и т.п. – 28562,7 м2.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенном в п. 1.2 настоящего Договора, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) в соответствии с п.п. 3.1.2.–3.1.4., осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственника помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) жилых помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) жилых помещений, в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.6. Принимать от Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) помещений плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги, в том числе с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирных домов и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) помещений о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.8.Прибывать в многоквартирный дом при возникновении аварийных ситуаций в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону, и организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровья граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других подлежащих экстренному устранению, немедленно.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию.

3.1.10. Организовать и вести прием Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) по вопросам, касающимся настоящего Договора, и рассматривать претензии, предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

Уведомить Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) о месте и графике их приема по указанным вопросам.

Ответы на предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) предоставляются Исполнителем в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренной  Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. № 731.

3.1.11. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) помещений в многоквартирных домах (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.12. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.2 настоящего Договора.

3.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором или иным законным пользователем) помещений. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку об их устранении.

3.1.15. Информировать в письменной форме Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.16. Выдавать Собственнику (нанимателю, арендатору, иным законным пользователям) помещений платежные документы не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.17. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) помещений выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.19. Предоставлять отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора.

В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственника, нанимателя, арендатора или иных пользователей помещений в многоквартирных домах и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.20. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта технического осмотра общего имущества в многоквартирном доме или помещений Собственников (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя).

3.1.21. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.22. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, в том числе по окончании срока его действия или досрочного расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в домах.

**3****.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Исполнителем по вине Собственника и/или проживающих в его помещении лиц, а также компенсации расходов, произведенных Исполнителем в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих в его помещении лиц общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.7. После предварительного уведомления Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) приостанавливать или ограничить предоставление собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях, в том числе:

- неполная оплата Собственником коммунальной услуги;

- проведение планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и / или внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

Информирование собственника о приостановлении или ограничении предоставления собственнику коммунальных услуг по усмотрению Исполнителя осуществляется путем:

- размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах многоквартирного дома;

- размещения на официальном сайте Исполнителя.

3.2.8. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Приложении № \_\_\_ к Договору, в соответствии с заявкой собственника при их оплате Собственником.

3.2.10. Требовать от Собственника возмещения расходов Исполнителя по восстановлению и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома, в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

Требования Исполнителя к Собственнику оформляются в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроков исполнения предписания. в случае невыполнения предписания в установленные сроки, исполнитель вправе выставить Собственнику неустойку в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.11. В случае невыполнения Собственником условий п. 3.2.10 настоящего Договора, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов исполнителя в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Исполнителя добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.12. Уведомлять собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитах Исполнителя) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на сайте Исполнителя в сети Интернет, а также способами, указанными в п. 10.1 настоящего Договора.

**3.3. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) помещения обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные и прочие услуги. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы лиц, пользующихся помещением.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в домах порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирных домах;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 часов до 7.00 часов (при производстве ремонтных работ с 8.00 часов до 20.00 часов);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.3. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений);

- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Исполнителя связаться с Собственником.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт, принадлежащего собственнику имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирных домах**.**

**3****.4. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) имеет право:**

3.4.1. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5.Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.6. Получать согласование в Управляющей организации на установку антенн, кондиционеров, переоборудование и перепланировку помещения, в случае получения всех необходимых разрешений и соблюдения требования законодательства РФ.

**4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирных домах, пропорциональной занимаемому Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) жилому/нежилому помещению согласно ст.ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма за 1 кв. метр общей площади помещения в месяц, устанавливаемого постановлением администрации города Фрязино на очередной календарный год (если на общем собрании собственников не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется:

-общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленного постановлением администрации города Фрязино размера платы за 1 кв.м общей площади помещения в месяц на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в многоквартирных домах, при этом перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества должны быть согласованы сторонами с учетом рассчитанной общей стоимости;

- и стоимостью коммунальных услуг, определяемых исходя их показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и расчитываемых по тарифам и в порядке, установленном уполномоченными органами.

В случае изменения уполномоченными органами цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год в период действия договора соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Указанные приложения с измененной стоимостью работ и услуг предоставляются Управляющей организацией Собственнику помещений в сроки, установленные п. 3.1.18 настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества для Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) помещений в многоквартирных домах определяется как произведение общей площади занимаемого им помещения на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирных домов общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Московской области в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах и коммунальные услуги вносится ежемесячно до четырнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией, либо платежным агентом (субагентом).

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной п.п. 3.1.18, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный, специальный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.8. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный (лицевой, транзитный, специальный) счет Управляющей организации, либо платежного агента (субагента).

4.10. Не использование помещений Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) не является основанием невнесения платы за помещение, отопление, общедомовые нужды.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирных домах стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирного дома в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно с требованием об устранении выявленных нарушений.

4.14. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) 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.

4.15. 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа.

4.17. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.18. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет всех собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные перечнем обязательных услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

4.20. Обязанность Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги считается исполненной с момента поступления на счет Исполнителя либо платежного агента (субагента) денежных средств в размере согласно соответствующему единому платежному документу.

4.21. Стороны пришли к соглашению о распределении объема холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества, определенных исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

**5. Ответственность сторон**

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на указанный им счет, или по его желанию произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) в многоквартирных домах, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности:

- за все виды ущерба, возникшие не по ее вине;

- по обязательствам Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) в том числе по плате за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальным платежам.

5.7. Собственник несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами:

- за все последствия, возникшие перед Исполнителем, аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника;

- за загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в мусорные камеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу кустарников, клумб и иных элементов благоустройства на газонах.

5.8. В случае отсутствия составленного Собственнику помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и /или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Исполнителем качественно и надлежащим образов, что подтверждает отсутствие претензии.

5.8. Ответственность за действия пользователя помещений, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на собственника.

5.9. исполнитель не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Исполнителем, или аварийными ситуациями, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

5.10. Собственник, передавший помещение по договору социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного Договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Исполнителя на привлечение собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банке или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом – исполнителем допустимые законные меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

**6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) помещения либо их уполномоченными лицами путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию 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 раздела Договора;

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора и(или) нанимателя, арендатора, иного законного пользователя составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) проживающих в жилом помещении, общему имуществу в многоквартирных домах;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя).

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах в размере пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

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 (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) под расписку, второй остается в Управляющей организации.

7. **Порядок изменения и расторжения договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственников в случае**:**

а) принятия общим собранием собственников помещений решения соответственно о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей оригинала и копии протокола решения общего собрания;

б) систематического нарушения управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или не выполнения работ.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта «а» пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.4. Расторжение договора не является основанием для Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить указанных лиц о сумме переплаты и получить от них распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

**8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Управляющая организация принимает на себя обязательство по подготовке в течение 2 (двух) месяцев с даты подписания договора, сведений о собственниках, нанимателях и иных законных пользователях жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

**9. Форс-мажор**

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

К обязательствам неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**10. Порядок уведомления управляющей организацией (Исполнителем) Собственника**

10.1. Если иное прямо на предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Исполнителем одним или несколькими нижеуказанными способами:

- путем направления Собственнику помещений заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения помещения Собственника в данном многоквартирном доме;

- путем направления Собственнику помещений сообщения в системе ГИС ЖКХ;

- посредством направления телеграммы Собственнику помещения по адресу нахождения помещения Собственника в данном многоквартирном доме;

- путем вручения уведомления Собственнику под подпись;

- путем размещения уведомления в общедоступном месте многоквартирного дома. Факт размещения такого уведомления подтверждается актом, составленным представителем исполнителя и подписанный не менее чем тремя Собственниками помещений в многоквартирном доме.

10.2. Дата с которой Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

10.3. Каждая Сторона настоящего Договора гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получение и прочтение уведомления по указанным в Договоре адресам электронном почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки. ознакомления).

10.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также представить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

**11. Срок действия Договора**

11.1. Договор заключен сроком на 3 (три) года - с \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_ г. по \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_ г.

11.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.3. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если другая организация, управляющая многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домами или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

**12. Прочие условия и реквизиты сторон.**

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11.2. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещения и коммунальные услуги, размер задолженности) Исполнителем в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения. предоставления доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.:  **Собственник**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Исполнитель**  **Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис»**  Юр. адрес: 141190, М.О., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6А  Почт.адрес: 141190, М.О., г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6А  ИНН/КПП 5052020656/505201001  БИК 044525225  р/сч 40702810540480003362  Среднерусский банк ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва  **Генеральный директор ООО «Жилсервис»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Н.В. Вахранеева /** |

Приложение № 1 к договору управления

многоквартирным домом по адресу:

МО, г. Фрязино, ул. Горького, д. 3

от \_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_ г.

АКТ

технического состояния жилого дома в пределах

эксплуатационной ответственности

№ 3, ул. Горького

г. Фрязино «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

Комиссия в составе представителей Исполнителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и уполномоченного представителя Собственников \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_

Материал стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Число этажей \_\_\_\_\_\_

Наличие подвала или полуподвала \_\_\_\_ кв. м

Мансарда \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Стоимость строения (восстановительная) \_\_\_\_\_\_ тыс. руб.

Износ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., или 0 %

Общая площадь помещений \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

В том числе: жилая \_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Кол-во квартир \_\_\_\_\_, комнат \_\_\_\_\_

Съемщиков жилых помещений (кол-во) \_\_\_\_, жильцов \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Торговые помещения \_\_\_\_\_\_ кв. м, производственные \_\_\_\_ кв. м

Учреждения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, склады \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Гаражи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, встроенные \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Прочие \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Подсобные постройки

Прачечные (отдельно стоящие) \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м и др. \_\_\_\_\_\_\_\_

1. Конструкции (результат осмотра)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Число зданий и конструкций | Техническое состояние | Требуется замена или ремонт |
| Фундаменты |  | кв. м |
| Стены |  | кв. м |
| Фасады |  | кв. м |
| В том числе:  Балконы |  | шт. |
| Карнизы |  | п. м |
| Водоотводящие устройства |  | п. м |
| Кровля |  | кв. м |
| Перекрытия |  | кв. м |
| Полы |  | кв. м |
| Окна |  | шт. |
| Двери |  | шт. |
| Лестничные марши |  | кв. м |
| Печи и очаги |  | шт. |
| Благоустройство:  Отмостки и тротуары |  | кв. м |
| Покрытие дорожных территорий |  | кв. м |
| Заборы, ограды |  | п. м |
| Ворота |  | шт. |
| Зеленые насаждения |  | кв. м |

1. Инженерное оборудование (результат осмотра)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды оборудования | Техническое состояние | Требуется замена или ремонт |
| Центральное отопление |  |  |
| Радиаторы |  | шт. |
| Горячее водоснабжение |  | п. м |
| Приборы |  | шт. |
| Бойлеры |  | шт. |
| Наличие транзитных трасс |  |  |
| Сети  Водопровод |  | п. м |
| Приборы |  | шт. |
| Наличие повысительных насосов |  |  |
| Сети  Канализация |  | п. м |
| Приборы |  | шт. |
| Наличие внутридомовой ливневой канализации |  |  |
| Сети  Электрооборудование |  | п. м |
| Сети  Осветительные точки |  | шт. |
| Электродвигатели |  | шт. |
| Лифты |  | шт. |
| Прочее инженерное оборудование |  |  |

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения

находятся в хорошем состоянии.

Исполнитель Представитель Собственников

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

Приложение № 2 к договору управления

многоквартирным домом по адресу:

МО, г. Фрязино, ул. Горького, д. 3

от \_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_ г.

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Горького, д. 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и услуг** | **Годовая плата (рублей)** | **Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **I.** | **Техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов здания** | **постоянно** | **142772,44** | **7,66** |
| **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** | | | | |
| **1** | **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:** | постоянно |  |  |
|  | проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; |  |  |  |
|  | проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:  - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;  - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; |  |  |  |
|  | при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; |  |  |  |
|  | проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. |  |  |  |
| **2** | **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:** | постоянно |  |  |
|  | проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; |  |  |  |
|  | проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; |  |  |  |
|  | контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. |  |  |  |
| **3** | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** | постоянно |  |  |
|  | выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; |  |  |  |
|  | выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; |  |  |  |
|  | выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; |  |  |  |
|  | в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. |  |  |  |
| **4** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** | постоянно |  |  |
|  | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; |  |  |  |
|  | выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; |  |  |  |
|  | проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); |  |  |  |
|  | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  |  |  |
| **5** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:** | постоянно |  |  |
|  | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; |  |  |  |
|  | контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; |  |  |  |
|  | выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; |  |  |  |
|  | контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; |  |  |  |
|  | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  |  |  |
| **6** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** | постоянно |  |  |
|  | контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; |  |  |  |
|  | выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; |  |  |  |
|  | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  |  |  |
| **7** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:** | постоянно |  |  |
|  | проверка кровли на отсутствие протечек; |  |  |  |
|  | проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; |  |  |  |
|  | выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; |  |  |  |
|  | проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; |  |  |  |
|  | проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; |  |  |  |
|  | контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; |  |  |  |
|  | осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; |  |  |  |
|  | проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; |  |  |  |
|  | проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; |  |  |  |
|  | проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; |  |  |  |
|  | проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; |  |  |  |
|  | проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; |  |  |  |
|  | проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; |  |  |  |
|  | при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  |  |  |
| **8** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:** | постоянно |  |  |
|  | выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; |  |  |  |
|  | выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; |  |  |  |
|  | выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; |  |  |  |
|  | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; |  |  |  |
|  | проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам. |  |  |  |
| **9** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:** | постоянно |  |  |
|  | выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; |  |  |  |
|  | контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); |  |  |  |
|  | выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; |  |  |  |
|  | контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; |  |  |  |
|  | контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); |  |  |  |
|  | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  |  |  |
| **10** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:** | постоянно |  |  |
|  | выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; |  |  |  |
|  | проверка звукоизоляции и огнезащиты; |  |  |  |
|  | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  |  |  |
| **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | |
| **11** | **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:** | постоянно |  |  |
|  | проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); |  |  |  |
|  | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; |  |  |  |
|  | контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); |  |  |  |
|  | восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; |  |  |  |
|  | контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; |  |  |  |
|  | контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; |  |  |  |
|  | переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; |  |  |  |
|  | промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; |  |  |  |
|  | промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. |  |  |  |
| **12** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:** | постоянно |  |  |
|  | испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; |  |  |  |
|  | проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); |  |  |  |
|  | удаление воздуха из системы отопления; |  |  |  |
|  | промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. |  |  |  |
| **13** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:** | постоянно |  |  |
|  | проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; |  |  |  |
|  | проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; |  |  |  |
|  | техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; |  |  |  |
|  | контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. |  |  |  |
| **14** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:** | **постоянно** |  |  |
|  | техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; |  |  |  |
|  | контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; |  |  |  |
|  | проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; |  |  |  |
|  | устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; |  |  |  |
|  | контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; |  |  |  |
|  | контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; |  |  |  |
|  | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  |  |  |
| **15** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:** | **постоянно** |  |  |
|  | организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; |  |  |  |
|  | обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); |  |  |  |
|  | обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); |  |  |  |
|  | обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. |  |  |  |
| **16** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:** | **7 раз в неделю** |  |  |
|  | проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода, профилактический осмотр мусоропроводов; | 2 раза в неделю |  |  |
|  | уборка загрузочных клапанов мусоропровода | 1 раз в неделю |  |  |
|  | чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования, мойка нижней части шибера мусоросборника; | 1 раз в месяц |  |  |
|  | при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; | по мере необходимости |  |  |
|  | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости |  |  |
| **17** | **Техническое обслуживание ВДГО и электроплит** | **постоянно** |  |  |
| **18** | **Сожержание ИТП и УУТЭТ** | **постоянно** |  |  |
| **II. Работы по текущему ремонту жилищного фонда (аварийно-восстановительные работы)** | | | | |
| **19** | **Текущий ремонт жилищного фонда** | **постоянно** |  |  |
|  | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. | постоянно |  |  |
| **20** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.** | постоянно |  |  |
| **21** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | постоянно |  |  |
|  | проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); |  |  |  |
|  | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  |  |  |
| **22** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | постоянно |  |  |
|  | проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; |  |  |  |
|  | при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  |  |  |
| **III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме** | | | | |
| **21** | **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** |  |  |  |
|  | сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; | до 3 этажа - 5 раз в неделю; свыше 3 этажа - 2 раза в неделю |  |  |
|  | влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; | 1 раз в неделю |  |  |
|  | мытье окон; | 1 раз в месяц |  |  |
|  | очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); | 1 раз в месяц |  |  |
|  | проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. | 1 раз в год |  |  |
|  | дератизация, дезинсекция | По необходимости, но не реже 1 раза в год |  |  |
| **22** | **Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория):** |  |  |  |
|  | **Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:** |  |  |  |
|  | очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; | по мере необходимости |  |  |
|  | сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см; | по мере необходимости, но не позднее 2 часов с момента возникновения |  |  |
|  | очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); | по мере необходимости, но не позднее 2 суток с момента возникновения |  |  |
|  | очистка придомовой территории от наледи и льда; | по мере необходимости в течение 1,5 часов с момента возникновения гололеда |  |  |
|  | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; | 5 раз в неделю |  |  |
|  | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | 5 раз в неделю |  |  |
| **23** | **Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:** |  |  |  |
|  | подметание и уборка придомовой территории; | 5 раз в неделю |  |  |
|  | очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; | 5 раз в неделю |  |  |
|  | уборка и выкашивание газонов; | по мере роста газона свыше 10 см |  |  |
|  | прочистка ливневой канализации; | 2 раза в год |  |  |
|  | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. | 5 раз в неделю |  |  |
| **24** | **Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:** | **постоянно** |  |  |
|  | незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; |  |  |  |
|  | организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов. |  |  |  |
| **25** | **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.** | **постоянно** |  |  |
| **26** | Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома. | постоянно |  |  |
| **\* IV** | **Общехозяйственные расходы** |  |  |  |
| **\* V** | **Расходы по сбору и начислению платежей населению за ЖКУ (содержание расчетного центра)** |  |  |  |
| **\* VI** | **Содержание управляющей компании** |  |  |  |
|  | **ИТОГО:** |  |  |  |

Приложение № 3 к договору управления

многоквартирным домом по адресу:

МО, г. Фрязино, ул. Горького, д. 3

от \_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_ г.

ПЕРЕЧЕНЬ

дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Горького, д. 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование услуг | Переодичность | Стоимость на 1 м2 общ. площади (рублей в месяц) | Расчетная стоимость за год |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 4 к договору управления

многоквартирным домом по адресу:

МО, г. Фрязино, ул. Горького, д. 3

от \_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_ г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование объекта | Описание и назначение объекта |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Приложение № 5 к договору управления

многоквартирным домом по адресу:

МО, г. Фрязино, ул. Горького, д. 3

от \_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_ г.

СХЕМА

разграничения ответственности управляющей организации и собственника

|  |  |
| --- | --- |
| Ответственность сторон | |
| Управляющая организация | Собственник |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 6 к договору управления

многоквартирным домом по адресу:

МО, г. Фрязино, ул. Горького, д. 3

от \_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_ г.

**Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных, комнатных приборов учета**

Наличие индивидуального прибора учета \_\_\_\_\_\_\_

Тип\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата установки (введения в эксплуатацию) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Место установки (введения в эксплуатацию) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата опломбирования прибора учета изготовителем либо организацией, осуществляющей последнюю поверку прибора учета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Срок проведения очередной поверки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Порядок и условия приема показаний приборов учета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_