

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

«__»_____ 2022г.

_____ именуемые (ый-) в дальнейшем «Собственник(и)», с одной стороны, и

ООО «УК Дивногорский» в лице генерального директора Макарова Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, улица _____, дом №____ (далее – Многоквартирный дом)

1.2 Помещение – жилое помещение (квартира), нежилое помещение (за исключением мест общего пользования).

1.3 Управляющая Компания является организацией, выполняющей функции по управлению многоквартирным домом, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, а также организацией, предоставляющей потребителю коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

1.4 Собственник является лицом, владеющим помещением с момента возникновения права собственности, либо принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по двухстороннему акту, у которого согласно ст. 153 Жилищного кодекса РФ возникает обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая Компания по заданию Собственника в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицами (членами семьи Собственника, нанимателями и членами их семей, арендаторами, иными законными пользователями помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельностью.

2.2. Условия настоящего Договора являются **одинаковыми** для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и пользующимися помещениями в этом доме лицами. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех собственников помещений указанного Многоквартирного дома.

2.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, содержание и управление по настоящему договору, определяется в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведенных в **Приложении № 1** к настоящему договору.

2.4. Перечень и периодичность услуг и работ, порядок изменения перечня работ и услуг, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в **Приложении № 2** к договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.5. Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, указана в **Приложении № 2** к договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.6. Перечень коммунальных услуг, который предоставляет Управляющая Компания, указан в **Приложении № 3** к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

3. Права и обязанности сторон:

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Приступить к исполнению условий настоящего договора со дня подписания настоящего Договора.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:

- организациями, обслуживающими лифтовое хозяйство;
- иными организациями, обслуживающими общее имущество многоквартирного дома;
- с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ;
- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.

3.1.5. Предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а именно: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. В связи с этим Управляющая компания обязуется заключить, по поручению Собственников, с ресурсоснабжающими организациями, осуществляющими продажу коммунальных ресурсов, возмездный договор о приобретении коммунального ресурса.

3.1.6. Обеспечить состояние общего имущества на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.7. Обеспечить свободный доступ к информации об Управляющей Компании в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.8. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий период по форме самостоятельно утвержденной управляющей компанией.

3.1.9. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.10. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

3.1.11. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, полученные от собственников помещений многоквартирного дома и иных лиц, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

3.1.12. Принимать предложения, заявления, обращения, требования и претензии собственников помещений Многоквартирного дома и иных лиц, пользующихся помещениями многоквартирного дома, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

3.1.14. Проводить проверки состояния индивидуальных приборов учета.

3.1.15. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Требовать внесения платы, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) за потребленные коммунальные услуги, а также за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и иную направленную на достижение целей управления деятельность в соответствии с договором.

3.2.2. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354 подачу собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах коммунальных ресурсов.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время, но не чаще 1 раза в месяца, в принадлежащее собственнику помещение представителей Управляющей Компанией (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб) в случаях для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей Компанией для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Предоставлять иные услуги (видеонаблюдения, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на основании договоров, заключенных с соответствующими организациями.

3.2.6. Выносить на рассмотрение решения общего собрания Собственников помещений предложения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, ежегодно предлагать плату на содержание, ремонт, управление Многоквартирным домом с последующим утверждением размера платы на общем собрании собственников помещений.

3.2.7. Привлекать на основании соответствующих договоров, третьих лиц:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для доставки платежных документов собственникам;

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов собственникам;

3.2.8. Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей.

3.2.9. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других необусловленных настоящим договором случаях, Управляющая Компания вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет собственников помещений Многоквартирного дома без поручения, с последующей компенсацией расходов Управляющей Компании.

3.2.10. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим договором, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, а также средств полученных по договорам о предоставлении общего имущества в возмездное пользование, без предварительного согласования с собственниками с последующим предоставлением отчета о расходах.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственники вправе:

3.3.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома надлежащего качества в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3.2. Получать от Управляющей Компании сведения о правильности исчисления предъявленного Собственником к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей Компанией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

3.3.3. Требовать от Управляющей Компании проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.3.4. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг Управляющей Компании по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.3.5. Требовать от представителя Управляющей Компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника для проведения проверок состояния внутриквартирных коммуникаций.

3.3.6. Требовать от Управляющей Компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.3.7. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

3.3.8. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственники не вправе:

3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей компанией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников;

3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей Компании;

3.4.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

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

3.4.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

3.4.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

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

3.4.8. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.4.9. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 22 до 9 часов по местному времени.

3.4.10. Самовольно демонтировать, изменять конфигурацию или устанавливать дополнительное оборудование на общедомовых стояках холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения.

3.5. Собственники обязаны:

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

3.5.2. Допускать представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое им помещение в многоквартирном доме для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное с Управляющей Компанией время, но не чаще 1 раза в месяц, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.5.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги и содержание общего имущества.

3.5.4. Сообщать Управляющей Компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям при его отсутствии более 24 часов.

3.5.5. Информировать Управляющую Компанию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.5.6. Принимать участие (в том числе посредством голосования) в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

3.5.7. При переходе права собственности на помещение или при переводе жилого помещения в нежилое Собственники помещения обязаны погасить всю задолженность перед Управляющей Компанией на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (Пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей Компании соответствующие документы.

3.5.8. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым внутридворовым насаждениям.

3.5.9. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места.

3.5.10. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сливать жидкие пищевые отходы.

3.5.11. Соблюдать правила проживания в многоквартирном доме, установленных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и действующим законодательством Российской Федерации.

3.5.12. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за жилое помещение и размером платы за коммунальные услуги. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом установлен в приложении № 2 к настоящему договору.

Утвержденная цена договора действует в течение одного года. Во второй и последующие годы действия договора, в случае если собственники многоквартирного дома в срок до 10 декабря текущего года не утвердят перечень работ и расценки на содержание и текущий ремонт общего имущества на следующий год, такая стоимость ежегодно индексируется (увеличивается) на 5% от текущего (действующего) тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества.

Сведения об индексации тарифа указываются в платежном документе или на информационном стенде в месяце в котором была проведена такая индексация.

Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности собственников таких помещений на Общее имущество.

4.3. Плата за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354

4.4. Плата за коммунальные услуги вносится Собственниками Управляющей Компании либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

4.5. Плата за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом вносится на расчетный счет Управляющей Компании.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией собственникам помещений, в соответствии с действующим законодательством. Платежные документы размещаются представителями Управляющей Компании в почтовые ящики Собственников.

4.7. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей Компанией до Собственников в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, путем размещения информации на информационных стендах в многоквартирном доме и на сайте Управляющей Компании.

4.8. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

4.9. Услуги Управляющей Компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5. Ответственность сторон:

5.1. Управляющая Компания несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать нормам и правилам действующего законодательства РФ.

5.2. 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 девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. Вред, причиненный собственником жизни, здоровью работнику Управляющей Компании и имуществу Управляющей Компании или иных собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования или внутридомовых инженерных систем, подлежит возмещению в порядке, предусмотренном Главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.4. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредставления собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению Управляющей Компанией в полном объеме. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по договору если:
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия, препятствующие исполнению обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону при наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

6. Продление Договора:

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

7. Заключительные положения:

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

7.2. Договор действует в течение 5 лет.

7.3. Договор прекращает свое действие в случае принятия Общим собранием собственников помещения в Многоквартирном доме решения об изменении способа управления, выбора иной Управляющей Компании.

7.4. В случае досрочного расторжения договора Собственники обязаны оплатить задолженность перед Управляющей Компанией и предоставить в Управляющую Компанию надлежаще заверенные копии следующих документов: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения собственников, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ Управляющей Компании всеми Собственниками.

7.5. Все изменения к договору осуществляются путем подписания дополнительного соглашения к договору уполномоченными представителями сторон.

7.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственники и Управляющая Компания будут стремиться разрешить путем переговоров. При не достижении согласия споры рассматриваются в суде по месту исполнения договора.

7.7. В целях ведения Управляющей Компанией персонифицированного учета собственников помещений и членов их семей в многоквартирных домах автоматизированным и неавтоматизированным способом, Собственник дает согласие на обработку Управляющей Компанией следующих персональных данных:

- фамилия, имя и отчество, год, месяц, дата и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность гражданина, сведения о регистрации по месту жительства или временной регистрации по месту пребывания, о месте проживания, сведения о семейном положении и составе семьи, контактный телефон, адрес электронной почты, реквизиты записи о регистрации права собственности, сведения из справок паспортного стола о количестве и лицах, зарегистрированных по указанному месту жительства и регистрации.

7.8. Обработка персональных данных в Управляющей Компании осуществляется путем сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, передачи (предоставления, доступа), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных.

7.9. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 - «Состав общего имущества многоквартирного дома, границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту многоквартирного дома»;

Приложение № 2 - «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома со структурой платы»;

Приложением № 3 - «Перечень коммунальных услуг»

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая Компания:

ООО "УК Дивногорский"

ОГРН 1145476143240

ИНН 5404524986 КПП 540401001

630041 г. Новосибирск, переулок 2й Экскаваторный, дом 29

_____ / А.С. Макаров /

Собственник:

ФИО: _____

дата рождения: _____

паспорт: серия _____ № _____,

выдан: _____

зарегистрированная по адресу: _____

Телефон: _____

Mail: _____

_____/_____/

Подписывая настоящий договор собственник подтверждает, что ознакомлен с приложениями № 1, № 2, № 3 к настоящему договору, с правилами проживания в многоквартирном доме, правилами (требованиями) пожарной безопасности.

Подписывая настоящий договор собственник подтверждает, что проинструктирован о действиях в случае чрезвычайной, аварийной ситуации.

Состав имущества многоквартирного дома.**Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту многоквартирного дома****СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке,

в том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:

- фундамент дома;
- подвальное помещение с вентиляционными окнами;
- цоколь и отмостка;
- крыльца подъездов;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, элементы крепления конструкций;
- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды;
- входные двери в подъезды, тамбуры, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна межэтажных площадок;
- коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- система вентиляции помещений дома;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
- радио - и телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности;
- незадымляемые лестничные клетки;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах, определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом земельного участка и решением общего собрания.

**ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА**

Между Сторонами по настоящему договору утверждены следующие границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту Общего имущества в жилом доме (между Общим имуществом Многоквартирного дома и Помещением, принадлежащим Собственнику):

- **система электроснабжения:** до вводных клемм на индивидуальном (общеквартирном) приборе учета (шкаф в помещении этажного холла).
- **системы холодного, горячего водоснабжения:** до запорной арматуры на стояках холодного и горячего водоснабжения проходящих в квартире или первому сварному шву.
- **система отопления:** до запорной арматуры на стояках отопления проходящих в квартире.
- **система канализации:** до первого стыкового соединения на центральном стояке канализации.

//Макаров А.С.

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____, дом _____

Общая площадь помещений, в том числе:		3 685,10		
площадь жилых помещений		3 685,10		
№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади, рублей в месяц
1	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен перекрытия и покрытия, балок, лестниц, фасадов) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений) МКД, в т.ч. проведение плановых, внеплановых технических осмотров, устранение незначительных неисправностей, при необходимости проведение восстановительных работ; очистка кровли от скопления снега и наледи	97 384,78	2,20
2	Техническое обслуживание систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения	Проверка исправности, работоспособности, регулировка, техническое обслуживание оборудования систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения, при необходимости восстановление их работоспособности, 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, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем, гидравлические испытания на прочность и плотность системы отопления, промывка и регулировка систем отопления, проведение пробных пусконаладочных работ, удаление воздуха из системы отопления, Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования, гидравлические и тепловые испытания оборудования ИТП, работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений, согласно договору со специализированной организацией техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения электрооборудования, проверка заземления оболочки электрокабеля.	355 833,73	8,05
3	Техническое обслуживание лифтов в многоквартирном доме	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифтов, проведение осмотров, технического обслуживания и ремонта лифтов, проведение аварийного обслуживания и технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования, согласно договору со специализированной организацией, страхование лифтов	101 779,92	2,30
4	Аварийно-ремонтное обслуживание	Круглосуточное обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергообеспечение), выполнение заявок населения на общем имуществе дома	53 091,43	1,20
5	Санитарное содержание помещений, входящих в состав общего имущества дома		170 628,55	3,86

5.1	сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, лифтовых холлов и кабин, пандусов	Мытье внутреннего коридора, тамбура и лестничных маршей 1 -го этажа - 5 раз в неделю; Мытье коридоров и лестничных маршей выше 2-го этажа - 1 раз в неделю; Очистка от пыли и мытье межтамбурных и входных дверей (лето) - 1 раз в неделю; Протирка перил, подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков протирка стен и обметание пыли с потолков - 1 раз в неделю; Мытье пола кабины лифтов - 5 раз в неделю; Влажная протирка стен, дверей, плафонов, и потолков лифтов - 5 раз в неделю;		
5.2	Комплексная уборка элементов лестничных клеток (влажная протирка подоконников, перил лестниц, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств)	стены, плафоны освещения, шкафы для э/щитков и слаботочных устройств, оконные ограждения, чердачные лестницы - 2 раза в год		
5.3	Мытье окон	2 раза в год		
5.4	Дератизация, дезинсекция	дератизация - 1 раз в квартал (по необходимости), дезинсекция - 2 раза в год (по необходимости).	8 292,80	0,19
6	Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества дома(в т.ч. благоустройство придомовой территории)		356 930,36	8,07
6.1	<i>холодный период</i>			
6.1.1	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание территории свободной от снежного покрова)	очистка отстоки от снега, наледи - 1 раз в неделю, тротуаров, пешеходных дорожек , входов в подъезды - 5 раз в неделю. Уборка детских площадок и спортивного сооружения «каток» не осуществляется.		
6.1.2	сдвигание свежевывавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	сдвигание снега - 2 раза в сутки, очистка придомовой территории от снега и льда - незамедлительно при наличии колеяности свыше 5 см		
6.1.3	очистка участков территории от наледи и льда	посыпка песком - во время гололеда		
6.1.4	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в неделю, при толщине слоя свыше 5 см - незамедлительно		
6.1.5	уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю		
6.1.6	уборка крыльца и площадок перед входом в подъезд	5 раз в неделю		
6.1.7	очистка урн от мусора	5 раз в неделю		
6.1.8	очистка входов в подвалы от снега	1 раз в неделю		
6.2	<i>теплый период</i>			
6.2.1	подметание и уборка придомовой территории	Уборка входов в подъезд- 5 раз в неделю; Подметание тротуаров по необходимости; Подметание отстоки- 1 раз в неделю; Подметание парковочных карманов - по необходимости; Уборка детских и спортивных площадок- 4 раза в неделю; Сбор мусора на придомовой территории- 4 раза в неделю; Очистка от мусора входов в подвалы- 4 раза в неделю, очистка колодцев и ПГ-по необходимости		
6.2.2	уборка газонов	5 раз в неделю		
6.2.3	уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю		
6.2.4	очистка урн от мусора	5 раз в неделю		
6.2.5	Протирка указателей (аншлагов)	2 раза в год		
6.2.6	Протирка модулей на детских игровых площадках	1 раз в месяц (в период с мая по сентябрь)		
6.2.7	Выкашивание газонов	по необходимости		

6.2.8	Полив газонов	по необходимости		
6.2.9	Работы по благоустройству (ремонт газонов, ремонт цветников, окраска ограждений, противоклещевая обработка территории)	по необходимости, но не реже 1 раза в теплый период		
7	Механизированная уборка придомовой территории, вывоз снега	по необходимости (в пределах утвержденной стоимости (ориентировочно 18 м/час, 125 м.куб.)	72 857,36	1,65
8	Управление многоквартирным домом (цена услуги включена в стоимость работ(услуг) по содержанию и ремонту МКД)	<p>1. Прием, хранение и передача технической документации, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества, электронных кодов доступа к оборудованию, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома.</p> <p>2. Ведение реестра собственников помещений, сбор, обновление и хранение информации о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.</p> <p>3. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>4. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания.</p> <p>5. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.</p> <p>6. Организация и осуществление расчетов 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; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.</p> <p>7. Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;</p> <p>8. Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.</p>		
ВСЕГО по обязательным работам (услугам) по управлению, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме			1 216 798,94	27,52

Перечень коммунальных услуг

1. Холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.

2. Горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3. Водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

4. Электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

5. Отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха определенной Правилами предоставления коммунальных услуг.