Договор

о содержании, ремонте и управлении общим имуществом

в многоквартирном доме №12 микрорайон «Дубрава», квартал 3

г. Старый Оскол «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_ г.

Управляющая организация - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Тополь» в лице управляющего Ненуженко Сергея Максимовича, действующего на основании Устава, лицензии государственного жилищного надзора по Белгородской области № 61 от 20.04.2015г., далее по тексту - Управляющая организация, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_являющийся собственником жилого /нежилого помещения №\_\_\_\_, доля в праве\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м на \_\_\_\_\_\_\_\_ этаже многоквартирного жилого дома по адресу: город Старый Оскол, микрорайона Дубрава, квартал 3, дом № 12 на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(свидетельство(а) о регистрации права собственности, или указать другой документ, подтверждающий право собственности),

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_ г,

выданного\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указать наименование органа, выдавшего документ)

далее по тексту - Собственник, с другой стороны, именуемые совместно Стороны, в соответствии со ст., 162 Жилищного Кодекса РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. МЕСТО ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Адрес многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление: Белгородская область,

город Старый Оскол, микрорайон Дубрава, квартал 3, дом 12.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, его техническое состояние на момент заключения настоящего договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации определяются Приложением № 1 и №3 к настоящему договору.

2.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, в течение срока действия настоящего договора, предусмотренного разделом 9 договора, за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управляющая организация осуществляет управление многоквартирным домом, исходя из его конструктивных особенностей и технического состояния на момент заключения настоящего договора (фактического начала выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если эта дата наступила ранее даты подписания договора).

2.2. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающих надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, изложены в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивается Управляющей организацией в рамках настоящего договора: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление .

2.4. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, указан в п.п. 4.2.1. настоящего договора.

2.5. В перечне работ и услуг, определенных п.4.2.1. и Приложением № 2 не учтены работы и услуги по капитальному ремонту общего имущества.

2.6. Стороны осуществляют исполнение условий настоящего Договора в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ними настоящим договором, а в части неурегулированной настоящим договором Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества, Правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг и иными положениями законодательства Российской Федерации, Белгородской области, органов местного самоуправления Старооскольского городского округа.

2.7. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.8. Оплата расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, сроки проведения капитального ремонта необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования и другие вопросы, связанные с условиями проведения капитального ремонта, принимаются отдельным решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома с учетом предложений Управляющей организации.

3. ДАТА НАЧАЛА ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

3.1. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.2. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату, предусмотренную условиями настоящего договора, со дня фактического начала выполнения обязательств, а Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

4.ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

**4.1. Порядок взаимодействия собственников помещений и управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом**

4.1.1. Управляющая организация и собственники помещений при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться действующим законодательством РФ.

4.1.2. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией избирают Совет дома. Сведения об указанных лицах и их контактных телефонах собственники представляют в Управляющую организация в течение 3-х рабочих дней с момента принятия соответствующего решения.

Совет многоквартирного дома:

совместно с Управляющей организацией обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;

участвует в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту, ознакамливается с актами технического состояния многоквартирного дома;

выносит на общее собрание собственников помещений вопрос о порядке пользования общим имуществом, а также иные вопросы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

Председатель Совета многоквартирного дома:

представляет интересы многоквартирного дома в Управляющей организации;

подписывает акты приемки выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты технического состояния многоквартирного дома, акты о нарушении (не предоставлении) услуг, акты об установлении фактов временного проживания;

4.1.3. Собственники помещений обязаны проводить ежегодно годовое общее собрание собственников. Годовое общее собрание проводится течение второго квартала, следующего за отчетным годом.

4.1.4. Общее собрание собственников помещений может быть созвано по инициативе Управляющей организации. В повестку дня такого собрания включаются вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений.

4.1.5 Собственник помещения в соответствии со статьей 9 Закона «О персональных данных» дает согласие на обработку персональных данных с правом передачи третьим лицам, с момента выставления собственнику (нанимателю) помещения первого платежного документа для внесения платы по договору, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, а именно:

– фамилии, имени, отчества;

– даты и места рождения;

– ИНН;

– паспортных данных;

– адреса регистрации по месту жительства и адреса фактического проживания;

– количества проживающих и зарегистрированных в квартире моего проживания;

– размера начисленных жилищно-коммунальных услуг по месту проживания.

Предоставляет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом: начисление платы за жилищные и коммунальные услуги, выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, привлечение расчетно-кассовых центров, иных третьих лиц для оказания услуг УО в части обеспечения функций управления многоквартирным домом, работа с должниками и т. п.

Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия договора управления, а также имеет силу в течение трех лет после его расторжения (для обеспечения возможности управляющей организации произвести перерасчет собственнику в случае его обращения за корректировкой размера платы за ЖКУ).

Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано путем направления письменного заявления в управляющею организацию.

4.1.6. Управляющая организация ежегодно в течение второго квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме [отчет](consultantplus://offline/ref=4FF66E0B021DA92EA62CB72392C0F867E572A072ADA3BB086CD2D09CB08703B655DD90EB71189D90J9Q2L) о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии с разделом 7 настоящего договора, а также размещает указанный отчет в системе (официальный сайт ГИС ЖКХ – www.dom.gosuslugi.ru).

**4.2. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом.**

4.2.1. Управляющая организация осуществляет управление многоквартирным домом путем выполнения стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Услуги по управлению многоквартирным домом, оказываемые Управляющей организацией в рамках настоящего договора:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных [Правилами](consultantplus://offline/ref=1712FDB50A04D9099961D41A1A8C789A17C2CEE0F53378E889016CCEA8B1CC3A6271C0BD8FF3B53C2EVEN) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г № 491 в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

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

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального [перечня](consultantplus://offline/ref=1712FDB50A04D9099961D41A1A8C789A17C0CBE8F03578E889016CCEA8B1CC3A6271C0BD8FF3B53F2EVDN) обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);

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

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений, о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

е) 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, в том числе:

начисление и сбор платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями [законодательства](consultantplus://offline/ref=1712FDB50A04D9099961D41A1A8C789A17C3CCE8F83078E889016CCEA8B1CC3A6271C0BD8FF3BD372EVFN) Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным;

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

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы, предусмотренную жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=1712FDB50A04D9099961D41A1A8C789A17C3CCE8F83078E889016CCEA8B1CC3A6271C0BD872FV4N) Российской Федерации;

организация проведения сверки расчетов за оказанные услуги;

ж) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены настоящим договором;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со [стандартом](consultantplus://offline/ref=1712FDB50A04D9099961D41A1A8C789A17C2C6E2F43978E889016CCEA8B1CC3A6271C0BD8FF3B53E2EV6N) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731;

осуществление приема собственников и пользователей помещений по вопросам обслуживания и управления многоквартирным домом;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

выдача собственникам и пользователям помещений справок, выписок из лицевых счетов в сроки и порядке, предусмотренном действующим законодательством;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

з) осуществление первичного приема граждан и оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту жительства и месту пребывания, по выдаче (замене) паспортов гражданина РФ в соответствии с требованиями законодательства, в том числе подготовку и передачу в УФМС учетных документов, а также ведение и хранение поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства

Управляющая организация на договорной основе вправе передать третьему лицу оказание следующих услуг:

-начисление платы за жилое помещение;

-ведение лицевых счетов (персонифицированный учет расчетов платы за жилое помещение и/или коммунальные услуги);

-формирование, печать и доставка платежных документов потребителям;

-ведение паспортно-учетной работы;

-ведение претензионно-исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и/или коммунальные услуги.

**4.3. Порядок выполнения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества.**

4.3.1. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 2 к настоящему договору), установлен на весь срок действия настоящего договора и включает в себя минимально необходимые (обязательные работы) для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Перечень работ и услуг может быть изменен в случае необходимости его приведения в соответствие с требованиями действующего законодательства РФ. Не допускается исключения из Перечня работ и услуг минимального состава необходимых работ.

4.3.2. Работа по текущему ремонту общего имущества, а также непредвиденные работы, относящиеся к минимально-необходимым, выполняются за счет создаваемых Управляющей организацией резервов из средств, включаемых в плату за содержание жилого помещения.

**4.4. Порядок обеспечения предоставления и учет потребления коммунальных услуг**

4.4.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникам и пользователям коммунальных услуг, указанных в п. 2.3. настоящего договора на индивидуальные и общедомовые нужды.

4.4.2. Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг с даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

4.4.3. Коммунальные услуги предоставляются в порядке и качеством, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.4.4. Собственник передает показания индивидуальных приборов учета с 15 по 20 число текущего месяца Управляющей организации (его представителю) способами, позволяющими зафиксировать факт передачи показаний:

а) email: [natasha.topol@yandex.ru](mailto:natasha.topol@yandex.ru), тел.: 32-92-17 (автоответчик), 40-55-57, лично в офисы ООО УК «Тополь»

б) официальный сайт ГИС ЖКХ – www.dom.gosuslugi.ru

В случае не предоставления собственником показаний индивидуального прибора учета за расчетный период, плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении за расчетный период, определяется в соответствии с п.59 Правил предоставления коммунальных услуг.

4.4.5. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета Управляющая организация ежемесячно снимает показания такого прибора учета с 18 по 22 числа текущего месяца и заносит полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивает сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

4.4.6. Собственник обязан допускать представителя Управляющей организации в занимаемое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных пользователем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей не чаще 1 раза в 3 месяцев.

**4.5. Порядок осуществления** **иной деятельности**

4.5.1. Управляющая организация вправе осуществлять иную деятельность, в том числе, выполнение платных услуг и работ для пользователей в соответствии с перечнем и ценами (прейскурантом), утвержденными Управляющей организацией.

**4.6. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются вынполнеными:**

4.6.1. своевременно – если услуга или работа выполнены своевременно или с установленной периодичностью и в сроки, указанные в Перечне работ и услуг, услуг по управлению многоквартирным домом.

4.6.2. в полном объеме – если услуга или работа выполнена в отношении того объема (числового значения измерения (кв.м, ед. куб.м, м.) элемента общего имущества), который установлен для такой работы или услуги в Перечне работ и услуг, услуг по управлению многоквартирным домом.

4.6.3. качественно - если услуга или работа выполнена в соответствии с установленными нормами и правилами.

**4.7. Приемка выполненных Управляющей организацией рабо**т, включенных в Перечень работ и услуг, а также неотложных непредвиденных работ, осуществляется уполномоченным лицом (Председателем Совета многоквартирного дома). Уполномоченное лицо обязано в течение 2 рабочих дней после информирования Управляющей организацией о готовности работ и услуг, приступить к их приемке.

Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) подтверждается подписями Сторон в Акте приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – Акт выполненных работ, оказанных услуг).

В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта выполненных работ, оказанных услуг без обоснованных причин в течение 3 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом выполненных работ, оказанных услуг в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

**5.1. Порядок определения цены договора**

5.1.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно [ст. 249](consultantplus://offline/ref=D5E03649DAA37292FB1CC420995158DDEF3C2328718DCB23BF242002F1F3799EC3AC1488862891CFF1Y6I), [289](consultantplus://offline/ref=D5E03649DAA37292FB1CC420995158DDEF3C2328718DCB23BF242002F1F3799EC3AC1488862896C9F1Y7I) ГК РФ и [37](consultantplus://offline/ref=D5E03649DAA37292FB1CC420995158DDEF3F29287686CB23BF242002F1F3799EC3AC1488862990C8F1YBI), [39](consultantplus://offline/ref=D5E03649DAA37292FB1CC420995158DDEF3F29287686CB23BF242002F1F3799EC3AC1488862990C7F1YBI) ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается:

а) содержание жилья (мест общего пользования) по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, согласно протоколу общего собрания от 22.09.2017 г. (с последующей ежегодной индексацией 1 июля).

б) холодная, горячая вода и водоотведение, электроэнергия – исходя из объемов потребления согласно установленным тарифам Р.Э.К. на соответствующий период.

в) отопление, ежемесячно, в отопительный период, по приборам учета тепла и по тарифам за тепловую энергию установленным Р.Э.К. на соответствующий период.

г) целевые взносы на обслуживание ИТП (насосного оборудования, общедомовых приборов учёта) – 20% от начисленной стоимости отопления, включаемой в состав стоимости отопления (с применением методики расчета утвержденной приказом Минземстроя России от 04.08.1998 г. №37 и Методике планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства, утвержденной Постановлением Госстроя России от 23.02.1999 г. №9 с изменениями от 12.10.2000 г.)

д) обслуживание пожарной сигнализации и системы дымоудаления (для высотных домов оборудованных централизованной системой пожарной сигнализацией и системой дымоудаления после заключения договора с организацией имеющей лицензию на данный вид деятельности) - исходя из тарифа, установленного договором на обслуживание пожарной сигнализации и системы дымоудаления.

е) домофон - исходя из тарифа установленного договором на обслуживание с организацией обслуживающей домофон.

5.1.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, указанных в Приложении № 2 на каждый год (в ценах на первый год) с последующей ежегодной индексацией 1 июля.

5.1.3. В случае выполнения непредвиденных, неотложных (аварийных) работ, не предусмотренных Перечнем работ и услуг, и не относящиеся к минимально необходимым, в том числе по предписаниям надзорных и контрольных органов, но необходимых для обеспечения требуемых условий проживания, стоимость данных работ компенсируются собственниками помещений, путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации.

**5.2. Порядок определения размера платы за содержание общего имущества.**

Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, указанные в приложении № 2 к договору.

5.2.1. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается на весь срок действия Договора от определяемого на каждый год размера планового финансирования работ, услуг, с учетом индексации их стоимости и создания резервов на ремонт и на непредвиденные работы. При индексации применяется индекс роста цен на услуги организаций ЖКХ для населения, устанавливаемый Министерством экономического развития РФ на соответствующий год.

5.2.2. Размер платы не подлежит дополнительному ежегодному его утверждению общим собранием собственников.

5.2.3. Плата за содержание жилого помещения для каждого собственника определяется ежемесячно исходя из доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего собственнику помещения.

5.2.4. Плата за содержание жилого помещения подлежит уменьшению при неполном и (или) некачественном выполнении работ и услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества, утвержденными Правительством РФ.

**5.3. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги.**

5.3.1. Плата за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.3.2. Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в установленном порядке исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти Белгородской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.3.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в [порядке](consultantplus://offline/ref=E83F8AFAB5E0012BE58CE35BBF422F5591034DB0D54F2011D97A55DE795E61DCB6A32DCF490F9A5432IFK), установленном Правительством Российской Федерации.

5.3.4. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в [порядке](consultantplus://offline/ref=3EBF5522D23B9B8E3E18CFF6D1184CB510CDFF6304D6A02C5ECAAB1ED3CE697275250417718D7AD1PAKFK), утверждаемом Правительством Российской Федерации.

**5.4. Порядок определения платы за иные работы, услуги**

5.4.1. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, предоставляются за отдельную плату в порядке, установленном Управляющей организацией.

**5.5. Внесение платы по договору**

5.5.1. Плата за содержание жилого/нежилого помещения, а также за иные работы и услуги вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с законодательством РФ в Управляющую организацию, в том числе через платежного агента. Внесение платы допускается пользователями (нанимателями) помещений за собственников по соглашению (договору). Расчетный период для оплаты – календарный месяц.

5.5.2. Собственники помещений (уполномоченные ими лица) вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги ежемесячно, в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании Единого платежного документа, доставленного собственнику в срок до 01 числа месяца, следующего за расчетным. При внесении частичной оплаты распределение денежных средств производится в соответствии с действующим законодательством РФ. Способы внесения платы: через платежные терминалы, установленные в офисах ООО УК «Тополь» по адресу м-н «Северный»,7 и м-н Дубрава-3, дом 1 (без комиссии), Почта России (наличными без комиссии), через отделения банков с учетом комиссии, установленной данным банком.

5.5.3. Неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.5.4. Оплата иных работ и услуг (платных услуг), предоставляемых за отдельную плату, производится в порядке, установленном Управляющей организацией.

5.5.5. За несвоевременное внесение платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги собственники (пользователи) помещений обязаны уплатить пени в размере, установленном нормами жилищного законодательства РФ.

5.5.6. Дебиторская задолженность погашается в следующем порядке: в первую очередь погашается задолженность по возмещению государственной пошлины (других судебных расходов), пени и других расходов, затем осуществляется последовательное погашение задолженности с более ранним периодом образования.

5.5.7 В случае если жилое (нежилое) помещение находится в общей (долевой) собственности (владении или пользовании), то открытие лицевого счета производиться на одного из собственников (при отсутствии заявления всех собственников (пользователей)), и расчет за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества учитывается на одном лицевом счете. Собственники (пользователи) жилым (нежилым) помещением вопрос о долях оплаты за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества решают между собой, оплачивая при этом в полном объеме. Члены семьи (пользователи) собственника помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из Договора.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**6.1. Управляющая организация обязана:**

6.1.1 Своевременно, в предусмотренный настоящим договором срок, приступить к выполнению, перечисленных в разделе 2 настоящего договора, работ (услуг) по управлению многоквартирным домом и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, требованиями законодательства РФ и с наибольшей выгодой в интересах Собственника с целями, указанными в п.1.1. договора.

6.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленными условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства РФ, вести их учет.

6.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан и порче имущества.

6.1.4. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников (пользователей) на качество услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 5 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять собственнику (потребителю) ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

6.1.5. Обеспечить собственников информацией об адресах и номерах телефонов аварийно-диспетчерских служб путем размещения данной информации на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома;

6.1.6. Предоставить собственнику по его требованию в течение 3-х рабочих дней со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

6.1.7. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), приборов учета в установленном порядке.

6.1.8. Проводить проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

6.1.9. Согласовать с собственником (пользователем) устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

-дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

-номер телефона, по которому собственник (пользователь) вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

-должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

6.1.10. Предоставлять любому собственнику (пользователю), в течение 20 рабочих дней со дня получения от него заявления, письменную информацию за запрашиваемые собственником (пользователем) расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии).

6.1.11. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям [законодательства](consultantplus://offline/ref=5D326175541469206D727FED13DF20F1D2386A5921086F49ADC3B18696DEBFF7FF6E46D16B8A522CU7eFH) РФ об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

6.1.12. Не создавать препятствий собственнику (потребителю) в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям [законодательства](consultantplus://offline/ref=5D326175541469206D727FED13DF20F1D2386A5921086F49ADC3B18696DEBFF7FF6E46D16B8A522CU7eFH) РФ об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

6.1.13. Осуществлять по заявлению собственника (потребителя) ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего [законодательству](consultantplus://offline/ref=5D326175541469206D727FED13DF20F1D2386A5921086F49ADC3B18696DEBFF7FF6E46D16B8A522CU7eFH) РФ об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки.

6.1.14. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

6.1.15. По требованию уполномоченного представителя собственников (председателя совета многоквартирного дома) предоставлять в течение второго квартала текущего года отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год в порядке, установленном разделом 7 договора.

6.1.16. Производить начисление платы за содержание жилого (нежилого) помещения, обеспечивая выставление Собственнику счетов на оплату, и осуществлять сбор указанных платежей, в том числе через платежного агента.

6.1.17. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным жилым домом документы представителю выбранной организации, либо собственнику помещения в таком доме, указанному в решении общего собрания собственников многоквартирного дома, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в многоквартирном доме.

6.1.18. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг третьих лиц (в том числе платежных агентов), имеющих необходимые опыт работы, оборудование, сертификаты, лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию) и иные разрешительные документы.

6.1.19. Актировать ремонтные работы, необходимость исполнения которых возникла в связи с неправомерными действиями Собственника (нанимателя, арендатора, потребителя) в отношении общего имущества многоквартирного дома. Оплату данных работ предъявлять виновным.

6.1.20. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

6.1.21. По требованию Собственника производить сверку (организовать сверку) платы за оказываемые услуги в течение 5-ти рабочих дней выдавать (организовать выдачу) документы, подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг, справки с места жительства, выписки из лицевого счета и иные документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции организаций, управляющих многоквартирными домами.

6.1.22. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

6.1.23. Требовать допуска, в заранее согласованное с собственником (пользователем) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое собственником (пользователем) жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (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.

6.1.24. Осуществлять первичный прием граждан и оформление документов на регистрацию, и снятие с регистрационного учета по месту жительства и месту пребывания, по выдаче (замене) паспортов гражданина РФ в соответствии с требованиями законодательства, в том числе подготовку и передачу в УФМС Белгородской области в г. Старый Оскол учетных документов, а также ведение и хранение поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства.

6.1.25. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

6.1.26. Представлять интересы Собственника, нанимателя, арендатора (в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору).

6.1.27. а) Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры технического состояния оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность путем вывешивания объявления на доску объявлений ООО УК "Тополь".

б) Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

6.1.28. Сдавать в аренду общее имущество многоквартирного дома, не ущемляя прав собственника, доходы направлять на ремонт и обслуживание данного многоквартирного дома.

6.1.29. Выполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=C3CA030B3EC171E8ED0B4BB9FEBDE182E2D9D36FE932D0331FDE6B5FF5i3e2H) РФ и вытекающие из условий настоящего договора.

**6.2. Собственник обязан:**

6.2.1.Соблюдать правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории. Поддерживать принадлежащее Собственнику жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, в том числе, находящихся в нем инженерных сетей в пределах границы ответственности и в сроки, установленные законодательством РФ.

6.2.2. Использовать принадлежащее Собственнику жилое и (или) нежилое помещение строго по назначению.

6.2.3.Соблюдать санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, а также Правила пользования жилыми помещениями.

6.2.4. Переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, инженерных сетей осуществлять только при наличии необходимой разрешительной документации в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6.2.5. Не нарушать права и законные интересы других собственников и проживающих в доме лиц, в том числе, не производить повышенный шум в помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. ( при производстве ремонтных работ с 20.00 час. до 8.00 час.), выполнять обязательные требования по содержанию общего имущества.

6.2.6. Не захламлять места общего пользования, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

6.2.7. Выносить бытовые отходы, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы

6.2.8. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан и их имуществу.

6.2.9. Информировать Управляющую организацию:

а) в течение 5 рабочих дней со дня произошедших изменений:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) (в том числе временно) совместно с Собственником, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета. В случае несвоевременного уведомления и выявления Управляющей организацией факта изменения количества проживающих, коммунальные услуги к оплате могут быть предъявлены по фактическому количеству проживающих, зафиксированному соответствующим актом;

- о сдаче помещения в аренду, наем с представлением заключенных договоров и других документов в Управляющую организацию, подтверждающих право пользования помещением, принадлежащим Собственнику;

- о смене Собственника (изменении состава собственников), изменении реквизитов правоустанавливающих документов, и представлять документы, подтверждающие смену права собственности, изменения состава собственников;

б) При отсутствии Собственника в жилом помещении уведомлять Управляющую организацию (ее представителя) о возможности связаться с Собственником (контактные телефоны, адрес) в случае возникновения аварийной ситуации, а также о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

в) о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

6.2.10. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену индивидуальных приборов учета.

6.2.11. Обеспечивать сохранность пломб на средствах измерений, а также исправность средств измерений и устройств;

6.2.12. Вести учет потребляемых коммунальных услуг путем ежемесячного снятия показаний индивидуальных приборов учета и передачи их платежному агенту (поставщику) услуги.

6.2.13. Нести расходы на содержание общего имущества, оплачивать коммунальные услуги на общедомовые нужды пропорционально занимаемой площади помещения с момента возникновения права собственности (пользования).

6.2.14. Ежемесячно вносить плату за содержание помещения, работы и услуги, оказываемые Управляющей организацией в сроки, указанные в настоящем договоре;

6.2.15. Обеспечивать доступ представителей Общества в принадлежащее Собственнику 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 Обществом время, а работников аварийных служб - в любое время.

6.2.16. В период проведения ежегодного планового осмотра (при подготовке к отопительному периоду, в период с 1 сентября по 15 октября) собственник обязан пригласить представителя обслуживающей организации через диспетчерскую службу (с согласованием даты и времени) для проверки исправности системы отопления, водоснабжения, водоотведения, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома и находящихся внутри его помещения (с составлением Акта осмотра). При не прохождении осмотра ответственность за исправность вышеуказанных сетей возлагается на собственника.

6.2.17. Сообщать управляющей организации (диспетчеру) о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

6.2.18. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный по его вине имуществу других собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме.

6.2.19. Выполнять другие обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

**6.3. Управляющая организация имеет право:**

6.3.1. Самостоятельно определять порядок, способ и затраты на выполнение своих обязательств по договору.

6.3.2. Требовать от лиц, являющихся плательщиками, внесения платы по договору в полном объеме и в установленные сроки.

6.3.3. Требовать допуска, в заранее согласованное с собственником (пользователем) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое собственником (пользователем) жилое или нежилое помещение, представителей Управляющей организации (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;

6.3.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяцев проверку достоверности передаваемых собственником (пользователем) сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

6.3.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.3.6. В случаях нарушения сроков внесения платы по договору требовать уплаты неустоек (пени).

6.3.7. Требовать от собственника помещения или иного пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе возникших в результате препятствия со стороны собственника или иного пользователя по осмотру технического и санитарного состояния, выполнению необходимых ремонтных работ и проверки недостатков предоставления коммунальных услуг, когда такой допуск требуется для соблюдения норм действующего законодательства РФ.

6.3.8. Осуществлять в соответствии с Гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающих организаций, уступку права требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате за потребленные услуги.

6.3.9. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

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

для доставки платежных документов;

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

6.3.10. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

6.3.11. Управляющая компания вправе выставлять в квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг отдельной строкой любые затраты, понесенные Управляющей компанией по вине **Собственника**, подтвержденные актами (вывоз строительного мусора, вандализм в отношении общего имущества т.п.)

6.3.12. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=17D3FE55B78C3A571D2378981850F294E0C9A3F62AB0F9BFF01BA8F7CBf2g3H) Российской Федерации.

**6.4. Собственник имеет право:**

6.4.1.Получать своевременные и качественные услуги, работы по договору, в том числе устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные правовыми актами и настоящим договором.

6.4.2. Требовать в установленном порядке снижение платы за услуги, в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления.

6.4.3. Получать от управляющей организации акты об установлении фактов не предоставления услуг (предоставления услуг ненадлежащего качества) в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.4.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

6.4.5. Лично или посредством уполномоченного представителя осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказания услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

6.4.6. Знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

6.4.7. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией.

6.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

6.4.9. Обращаться в управляющую организацию по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора и требовать от Управляющей организации рассмотрения обращения в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.4.10. Осуществлять другие права «Собственника», предусмотренные настоящим договором и нормами действующего законодательства РФ.

7. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

7.1.Управляющая организация предоставляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение второго квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента предоставления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений

7.2. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - в письменном виде путем размещения в системе, на информационных стендах подъездов многоквартирного дома, а также в сети Интернет на сайте, на котором раскрывается информация о деятельности Управляющей организации.

7.3. Отчет Управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления должен содержать следующую информацию:

а) о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;

д) о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения;

е) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

ж) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

з) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

8.3. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный Управляющей организации, другим собственникам (пользователям) помещений, невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору.

8.4. Управляющая организация не несет ответственности за:

-ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации дома;

-техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до даты подписания договора либо до даты, когда Управляющая организация фактически приступила к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если эта дата наступила ранее даты подписания договора.

8.5. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация;

8.6. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

8.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение таковых явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате военных действий, землетрясения, наводнения, эпидемии, чрезвычайных ситуаций, а также вступления в законную силу нормативных правовых актов, не позволяющих надлежащим образом осуществлять свои обязательства.

8.8. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1.Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления таким домом. Договор заключается сроком на 3 (три) года.

9.2. Договор продлевается на 3 (три) месяца, если до окончания срока действия настоящего договора управления многоквартирным домом, другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее, чем за месяц до окончания срока действия настоящего договора, или ставшая победителем по результатам очередного конкурсного отбора, в течение 30 дней со дня подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного, установленного такими договорами срока, не приступила к его выполнению.

9.3.При отсутствии заявления одной из сторон не менее чем за 30 дней о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Изменение и расторжение договора осуществляется на основаниях и в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

10.2. Настоящий договор может быть изменен:

- по соглашению сторон;

- по инициативе одной из сторон в случае принятия правового акта, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, чем те, которые закреплены в договоре, если это нарушает законные права и интересы сторон.

10.3. Договор может быть расторгнут:

- по окончанию срока действия;

- по соглашению сторон;

- по решению суда;

- по обстоятельствам, не позволяющим далее исполнять обязательств по договору.

10.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. На основании решения, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома, стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть настоящий договор путем составления отдельного соглашения, подписанного сторонами либо их уполномоченными представителями. Собственники в течение 14 дней со дня принятия решения о досрочном расторжении настоящего договора обязаны направить Управляющей организации уведомление о расторжении договора. В случае не достижения сторонами согласия о досрочном расторжении настоящего договора, одностороннее расторжение осуществляется в судебном порядке.

10.5. Никакие изменения и дополнения к настоящему договору не имеют юридической силы, если они не составлены в письменной форме и не подписаны обеими сторонами.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. При возникновении споров и разногласий в связи с выполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются путем переговоров.

Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, представителя собственников помещений (Совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия. Результаты переговоров с указанием принятого по итогам переговоров решения должны быть письменно зафиксированы.

11.2. При не достижении соглашения, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

11.4 Данный договор является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью.

12.2. Настоящий договор составлен в двух равнозначных экземплярах по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу. Одни экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр хранится у собственника.

12.3. Собственники помещений в многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию Управляющей организации к его подписанию.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ:

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома, его техническое состояние на момент заключения договора;

Приложение № 2 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3 – Границы эксплуатационной ответственности между «Управляющей компанией» и «Собственником».

14.КОНТАКТНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

**Управляющая организация:**

**Диспетчер, круглосуточная аварийно-ремонтная служба -8-906-601-90-55**

**бухгалтер по начислениям - 32-92-17**

**бухгалтерия - 40-55-57**

**паспортный стол 23-30-27,**

**Обслуживание домофонов-42-24-64**

**Городские:**

**22-05-05 служба «05» Диспетчер города.**

**24-40-40, 24-40-20 диспетчер ОАО «Теплоэнерго»**

**8 8005050115, 1350 - диспетчер ОАО «Белгородэнерго»**

**24-00-70, 24-11-33 диспетчер МУП «Водоканал»**

15 . ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Управляющая организация:** |  | **Собственник:** |
| Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью, управляющая компания «Тополь»  Сокращенное название: ООО УК «Тополь» | Полное наименование или Ф.И.О. (для физ. лица):  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Юридический адрес: 309516 г. Старый Оскол,  микрорайон «Северный», дом 7 | Адрес местонахождения (или жительства для физ. лица):  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Р/счет № 40702810307070005253 в отд. №8592 Сбербанка России г. Белгород, БИК: 041403633,  кор/счет: 30101810100000000633 | Р/счет или паспортные данные (для физического лица):  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН 3128087321 | ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| КПП 312801001 | БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРН 1123128002271ОКПО 38923799 | ОКВЭД / ОКПО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Email: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| тел/факс: 32-92-17, 40-55-57 | тел/факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

16. ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация: | Собственник: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ненуженко С.М.  (подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (расшифровка подписи) |
| «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_г.  М.П. | «\_\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_г.  М.П. |

Приложение №1

К условиям договора

Управления многоквартирным домом,

Утвержденным приказом

Министерства строительства и

Жилищно-коммунального хозяйства

Российской Федерации №411 от 31.07.2014г

**Описание состава и технического состояния**

**общего имущества многоквартирного дома**

1. Общие сведения о многоквартирном доме №12 микрорайон «Дубрава» квартал 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Адрес многоквартирного дома | Город Старый Оскол, микрорайон Дубрава, квартал 3, дом 12 |
| 2 | Кадастровый номер многоквартирного дома |  |
| 3 | Серия, тип постройки |  |
| 4 | Год постройки | 2017 |
| 5 | Степень износа по данным государственного технического учета | На 01.01.2018г – 0% |
| 6 | Степень фактического износа | 0 |
| 7 | Год последнего капитального ремонта | Не проводился |
| 8 | Количество этажей | 8 |
|  | В том числе подземных | 1 |
| 9 | Наличие подвала | Есть 641,8 |
| 10 | Наличие цокольного этажа | нет |
| 11 | Наличие мансарды | нет |
| 12 | Наличие мезонина | нет |
| 13 | Количество квартир | 50 |
| 14 | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества | 21 |
| 15 | Строительный объем | 18900 Куб м |
| 16 | Площадь: |  |
|  | а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками | 5448,5кв м, в т ч пл балконов, лоджий 221,6кв м |
|  | б) жилых помещений (общая площадь квартир) | 2579,5кв м |
|  | в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | 1034,4кв м |
|  | г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | 1613,0 кв м |
| 17 | Количество лестниц | 4 шт |
| 18 | Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) | 543,6 кв м |
| 19 | Уборочная площадь общих коридоров | 309,5 кв м |
| 20 | Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) | 759,9 кв м |
| 21 | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома | кв м |
| 22 | Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) | 31:06:0229 001:1734 |

11. техническое состояние многоквартирного дома, включая постройки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1 | фундамент |  |  |
| 2 | Наружные и внутренние капитальные стены | Газосиликатные блоки  Керамическая плитка |  |
| 3 | перегородки | Пазогребневые плиты |  |
| 4 | Перекрытия чердачные  Междуэтажные  Подвальные  (другое) | ж/б плита  ж/б плиты  ж/бетонные плиты |  |
| 5 | крыша | мягкая кровля |  |
| 6 | полы | Линолеум, плитка |  |
| 7 | Проемы  Окна  Двери  (другое) | ПВХ  входная металлическая, деревянные |  |
| 8 | Отделка  Внутренняя  Наружная  (другое) | Обои, плитка, окраска, шпаклевка  Вентилируемый фасад |  |
| 9 | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование  Ванны напольные  Электроплиты  Телефонные сети и оборудование  Сети проводного радиовещания мусоропровод  Лифт  Вентиляция  (другое) | +  +  +  +  +  +  + |  |
| 10 | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг  Электроснабжение  Холодное водоснабжение  Горячее водоснабжение  Водоотведение  Газоснабжение  Отопление (от внешних котельных)  Отопление ( от домовой котельной)  Печи  Калориферы  АГВ  (другое) | +  +  +  +  -  +  -  -  - |  |
| 11 | крыльца | + |  |
| 12 | лестницы | + |  |
| 13 | другое |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация: | Собственник: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ненуженко С.М.  (подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (расшифровка подписи) |
| «\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_\_г. | «\_\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_г. |

Приложение №2

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего**

**имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме, оборудованном централизованным отоплением, водоотведением, горячим и холодным водоснабжением, электроснабжением лифтами и мусоропроводом**

**м-н Дубрава, квартал 3, дом 12**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | | Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг | Годовая плата (рублей) | | | Стоимость на 1 кв.метр общей площади |
| 1 | | 2 | 3 | 4 | | | 5 |
| **Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов жилого здания** | | | | | | | |
| **1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:** | | | | | | | |
|  | | проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с железобетонными фундаментами; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | 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; | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 1 |  |  | | | 0,21 |
| **2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:** | | | | | | | |
|  | | проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; | Периодически, не реже 1 раза в месяц |  | | |  |
|  | | 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; | Периодически, не реже 1 раза в месяц |  | | |  |
|  | | контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | Периодически, не реже 1 раза в месяц |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 2 |  |  | | | 0,70 |
| **3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** | | | | | | | |
|  | | 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; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | 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 | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 3 |  |  | | | 0,37 |
| **4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** | | | | | | | |
|  | | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | 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; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 4 |  |  | | | 0,11 |
| **5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:** | | | | | | | |
|  | | проверка кровли на отсутствие протечек; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; | По мере необходимости, не реже 2 раза в год |  | | |  |
|  | | проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 5 |  |  | | | 0,87 |
| **6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** | | | | | | | |
|  | | контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; | 2 раза в год |  |  | |  |
|  | | 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; | 2 раза в год |  |  | |  |
|  | | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере необходимости |  |  | |  |
|  | | Итого по пункту 6 |  |  | 0,05 | |  |
| **7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:** | | | | | | | |
|  | | выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | 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; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | выявление прогибов несущих конструкций | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 7 |  |  | | | 0,13 |
| **8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:** | | | | | | | |
|  | | выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); | Периодически, не реже 1 раза в месяц |  | | |  |
|  | | выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); | Периодически, не реже 1 раза в месяц |  | | |  |
|  | | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 8 |  |  | | | 0,62 |
| **9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:** | | | | | | | |
|  | | 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; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 9 |  |  | | | 0,09 |
| **10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов.** | | | | | | | |
|  | | проверка состояния внутренней отделки. | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 10 |  |  | | | **0,17** |
| **11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | | | | | | | |
|  | | проверка состояния основания, поверхностного слоя | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 11 |  |  | | | 0,11 |
| **12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | | | | | | | |
|  | | 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; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | Итого по пункту *12* |  |  | | | 0,35 |
| **Содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей** | | | | | | | |
| **13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:** | | | | | | | |
|  | | проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; | 1 раз в день |  | | |  |
|  | | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 13 |  |  | | | 1,10 |
| **14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:** | | | | | | | |
|  | | техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспо-собности оборудования и элементов систем; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | контроль и обеспечение исправного состояния пожарных оповещателей; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 14 |  |  | | | 0,30 |
| **15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:** | | | | | | | |
|  | | 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); | 1 раз в месяц |  | | |  |
|  | | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | Периодически, не реже 1 раза в месяц |  | | |  |
|  | | восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; | Периодически, не реже 1 раза в месяц |  | | |  |
|  | | контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; | Периодически, не реже 1 раза в месяц |  | | |  |
|  | | промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 15 |  |  | | | 1,95 |
| **16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:** | | | | | | | |
|  | | испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; | 1 раз в год |  | | |  |
|  | | удаление воздуха из системы отопления; | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 16 |  |  | | | 0,94 |
| **17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:** | | | | | | | |
|  | | проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | 2 раз в год |  | | |  |
|  | | техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических пожарных оповещателей, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; | 2 раз в год |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 17 |  |  | | | 1,24 |
| **18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:** | | | | | | | |
|  | | организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; | В соответствии с договором |  | | |  |
|  | | обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); | В соответствии с договором |  | | |  |
|  | | обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); | В соответствии с договором |  | | |  |
|  | | обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. | В соответствии с договором |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 18 |  |  | | | 4,46 |
| **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества** | | | | | | | |
| **19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** | | | | | | | |
|  | | сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, | 1 раз в неделю |  | | |  |
|  | | Сухая и влажная уборка лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; | 1 раз 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 месяц |  | | |  |
|  | | мытье окон; | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 19 |  |  | | | 1,49 |
| **20. 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), в холодный период года:** | | | | | | | |
|  | | сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда; | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | очистка придомовой территории от наледи и льда; | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; | 1 раз в день |  | | |  |
|  | | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | 1 раз в день |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 20 |  |  | | | 1,62 |
| **21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:** | | | | | | | |
|  | | подметание и уборка придомовой территории; | 1 раз в день |  | | |  |
|  | | очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; | 1 раз в день |  | | |  |
|  | | уборка и выкашивание газонов; | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | прочистка ливневой канализации; | По мере необходимости |  | | |  |
|  | | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. | 1 раз в день |  | | |  |
|  | | Итого по пункту 21 |  |  | | | 1,27 |
| **22. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности и устранению аварий** | | | | | | | |
|  | | осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. | 2 раза в год |  | | |  |
|  | | обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения | по мере необходимости |  | | |  |
|  | | итого по пункту 24 |  |  | | | 0,54 |
|  | **Всего** | |  |  | | **18,59** | |
|  | **ОДН на коммунальные ресурсы в целях содержания МОП** | |  |  | | **2,70** | |
|  | **Всего с ОДН** | |  |  | | **21,29** | |

Обслуживающая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.Ненуженко \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_г «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_\_г

Приложение №3

К договору управления и содержания многоквартирным домом

**Границы эксплуатационной ответственности между «Управляющей компанией» и «Собственником» устанавливаются:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющей компании:** | **Собственника:** |
| Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства (включительно), расположенного на ответвлениях от стояков. | Внутриквартирные инженерные системы холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, санитарно-техническое и иное оборудование, подключенное к указанным сетям. |
| Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях до первого отсечного устройства. | Обогревающие элементы, ИПУ, внутридомовая система отопления, обслуживающая только одну квартиру, которые имеют отключающие устройства, расположенные на ответвленных от стояков внутридомовой системы отопления. |
| Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учетов электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных автоматических выключателей включительно, расположенных перед квартирными приборами учета электрической энергии. | Внутриквартирная система электроснабжения от индивидуального прибора учета (включая сам прибор учета электрической энергии) и оборудование, подключенное к указанным сетям. |
| Внутридомовая система канализации, общие канализационные стояки вместе с крестовинами и тройниками. | Внутридомовая система канализации от места ее соединения с крестовиной, тройником или раструбом, включая санитарно-техническое и иное оборудование, подключенное к указанным сетям. |
| Конструктивные и иные элементы здания, вошедшие в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе оконные и  дверные заполнения мест общего пользования, домофоны. | Внутриквартирные поверхности стен, полов, перекрытий. Двери в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования. Двери и окна, расположенные внутри жилого или нежилого помещения. |

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация: | Собственник: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ненуженко С.М.  (подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (расшифровка подписи) |
| «\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_\_г. | «\_\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_г. |