**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Орёл "\_\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Управляющая компания «Наш Дом», именуемая далее "Управляющая организация", в лице директора Лагутченковой Лидии Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), являющийся собственником помещения (квартира) № \_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ кв. м, многоквартирного жилого дома **№ \_\_\_\_**, расположенного по адресу: г. Орел ул\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на основании выписки о праве собственности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области.

с другой стороны, именуемая далее "Собственник" и далее совместно "Стороны", заключили настоящий Договор управления домом (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1.  Договор заключен на основании ст.162 Жилищного кодекса Российской .

1.2.  Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в доме, независимо от типа помещения, его размера и оснований возникновения права собственности на него.

1.3.  При выполнении Договора в части, прямо неурегулированной условиями Договора, Стороны руководствуются нормами жилищного законодательства, а иными законами и нормативными правовыми актами – постольку, поскольку они не противоречат нормам жилищного законодательства.

1.4. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.5. Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним компаниям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей компании и выполнения Управляющей компанией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

**2. Предмет Договора**

2.1.  Договор регулирует правоотношения Собственника и Управляющей организации по управлению домом.

2.2.  Цель Договора – обеспечение Собственнику и иным лицам, имеющим право на проживание или пребывание в помещении безопасных и благоприятных условий проживания, предоставление им коммунальных услуг, а также надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в доме.

2.3. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять ему и иным лицам коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность, включая предоставление Собственнику предусмотренных Договором документов и их копий.

**3. Цена договора**

3.1.  Цена Договора за услуги по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества устанавливается в размере, обеспечивающем его содержание в соответствии с настоящим Договором. Если собственники помещений не установили на общем собрании размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий календарный год, то такой размер платы устанавливается с соответствии с платой за помещения для собственников и нанимателей в многоквартирных домах установленной органом местного самоуправления.

3.2.  Цена Договора в части стоимости услуг и работ в части общего имущества (далее, если иное особо не оговорено – цена Договора в части общего имущества) определяется исходя из полной стоимости указанных услуг и работ и доли Собственника в объеме несения бремени содержания принадлежащего, в том числе, ему общего имущества.

3.3. Принятое общим собранием решение об определении цены Договора в части общего имущества вступает в силу со дня, установленного этим решением.

3.4.  Управляющая организация вправе в любое время внести свои предложения по определению цены Договора в части общего имущества на следующий период, если иное не оговорено в Договоре. Предложения вносятся собственникам помещения в письменной форме уполномоченному общим собранием лицу (или Совету дома) . Указанные предложения подлежат обязательному рассмотрению общим собранием в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня их внесения.  В случае отсутствия в доме упомянутых лиц Управляющая организация вправе уведомить Собственника о наличии у нее предложений по определению цены Договора в части общего имущества на следующий период путем размещения соответствующей информации на лицевой либо оборотной стороне направляемого ему платежного документа или иным путем.

3.5.  Персональные предложения собственника по определению цены Договора в части общего имущества на следующий период, а также по изменению какого-либо из перечней услуг и работ, выносимые на рассмотрение общего собрания, должны быть внесены не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до назначенной даты созыва собрания.

3.6. Цена Договора в части стоимости услуг и работ по управлению домом определяется исходя из цены Договора в части общего имущества и в соответствии с действующим тарифом, в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме в 1 месяц.

3.7. Цена Договора в части стоимости каждой из коммунальных услуг определяется исходя из измеренного объема (количества) фактически потребленных коммунальных услуг либо, при отсутствии индивидуального прибора учета (индивидуальный прибор учета) какого-либо коммунального ресурса, норматива потребления этой коммунальной услуги и тарифов на соответствующие коммунальные услуги.

**4. Порядок изменения перечней услуг и работ**

**по содержанию и (или) текущему ремонту общего имущества в доме**

4.1. Перечни услуг и работ по содержанию и (или) текущему ремонту общего имущества могут быть изменены исключительно на основании решения общего собрания по предложению управляющей организации или собственников жилья. Решение собрания об изменении перечней услуг и работ должно содержать наименование изменяемой (либо исключаемой, либо вновь вводимой) услуги и (или) работы в части общего имущества и размер платы за нее. Изменения к перечням услуг и работ вступают в силу по истечении 1 (одного) календарного месяца, следующего за месяцем их принятия общим собранием. Указанный срок может быть изменен решением собрания.

**5. Порядок определения размера платы за помещение**

5.1.  Размер платы за жилое и нежилое помещение, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, рассчитывается, пропорционально доле Собственника в праве на общее имущество либо в другом порядке, установленном общим собранием.

5.2.  Решением собрания, принятым большинством не менее 2/3 (двух третей) голосов от общего числа голосов собственников помещений, может быть установлен на период не менее 1 (одного) года единый для однотипных подъездов дома особый порядок расчета подлежащей оплате каждым собственником части полной стоимости услуг и работ в части общего имущества. От частичной уплаты за жилое помещение могут быть освобождены собственники, в обычных условиях заведомо не пользующиеся некоторыми составными частями общего имущества (лифты, лифтовые шахты, площадки для автотранспорта, информационно-телекоммуникационные сети, гаражи, детские и спортивные площадки, колясочные); при этом размер полной стоимости услуг и работ в части общего имущества не может уменьшаться.

5.3.  В установленных случаях оказания услуг и (или) выполнения работ в части   
общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, Управляющая организация обязана снизить размер платы Собственника за помещение в порядке, установленном Правилами предоставления услуг.

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

6.1.  Размер платы за коммунальные услуги за расчетный период определяется исходя из объема (количества) фактически потребленных коммунальных услуг, исчисляемого по показаниям индивидуальных приборов учета (индивидуальный прибор учета), а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг порядке. Тарифы на коммунальные услуги и нормативы их потребления принимаются установленными уполномоченными органами.

6.2.  Решением собрания, принятым большинством не менее 2/3 (двух третей) голосов от общего числа голосов собственников помещений, может быть установлен на период не менее 1 (одного) года особый порядок расчета размера платы каждого собственника за коммунальные услуги.

6.3.  В случае изменения оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты (при изменении количества проживающих) Собственник в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня произошедших изменений должен письменно уведомить Управляющую организацию о таких изменениях.

**7. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги**

7.1.  Плата за помещение и коммунальные услуги вносится Собственником на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем. Форма платежного документа устанавливается Управляющей организацией.

7.2.  Плата за помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем.

7.3.  При наличии задолженности либо авансовых платежей за помещение и (или) коммунальные услуги стороны руководствуются действующей нормативно-правовой базой.

**8. Условия и качество предоставления коммунальных услуг**

8.1. Коммунальные услуги предоставляются Управляющей организацией в порядке и соответствующего качества регламентированного Правилами предоставления коммунальных услуг и иными нормативными правовыми актами жилищного законодательства.

**9. Качество услуг и работ**

**по содержанию и текущему ремонту общего имущества**

9.1. Требования к качеству услуг и работ в части общего имущества принимаются согласно Правил содержания общего имущества (СОИ), Правил предоставления коммунальных услуг, иных актов жилищного законодательства.

**10. Обязанности Сторон**

10.1. **Управляющая организация обязана:**

10.1.1.  приступить к управлению домом в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

10.1.2.  в течение срока действия Договора за плату оказывать услуги и выполнять   
работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять,   
в соответствии с требованиями Договора, Правил предоставления коммунальных услуг и иных нормативных актов;

10.1.3.  принимать, хранить и передавать в установленном законодательством порядке техническую документацию на дом и иные документы, связанные с управлением домом, предусмотренные Приложением 3 к Договору, вносить в них необходимые изменения, связанные с вопросами управления домом; в течение 5 (пяти) рабочих дней   
со дня письменного обращения Собственника ознакомить его с содержанием этих документации и документов, за исключением сведений о реквизитах и содержании удостоверяющих личность и правоустанавливающих документов других жителей дома;

10.1.4. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в части общего имущества в сроки, установленные законодательством и Договором;

10.1.5. обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их периодического, не реже 1 (одного) раза в год, а в случае изменения телефонных номеров оперативно доводить эту информацию собственникам жилья;

10.1.6.  при возникновении целесообразности проведения капитального ремонта общего имущества либо его части направлять Собственнику предложения о проведении такого ремонта путем размещения объявлений на информационных стендах дома;

10.1.7 в течение 12 часов с момента письменного обращения Собственника направлять своего представителя для составления и подписания акта о причинении вреда (ущерба) жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника или иных лиц и (или) общему имуществу;

10.1.8.   производить по требованию Собственника сверку платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги и в течение 7 (семи) рабочих дней со дня письменного обращения Собственника выдавать ему документы, подтверждающие правильность начисления указанных платежей, а также выдавать не позднее 3 (трех) рабочих дней, следующих за днем обращения, справки со сведениями из поквартирной карточки;

10.1.9. своевременно информировать Собственника путем размещения на информационных стендах дома сведений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.

10.1.10. при установлении факта недостатка услуг и (или) работ в части общего имущества устранять за свой счет все выявленные недостатки указанных услуг и (или) работ;

10.1.11.осуществлять рассмотрение заявлений Собственников в течение 30 дней с момента регистрации заявления, за исключением аварийных заявок, жалоб на режим и качество предоставления коммунальных услуг, сроки рассмотрения которых, прямо установлены нормами действующего законодательства РФ. В исключительных случаях (сбор дополнительных материалов, направление запросов, проведение экспертиз) срок рассмотрения заявлений и жалоб Собственников может быть продлен.

10.1.12. минимальный перечень работ и услуг может быть расширен на основании решения общего собрания Собственников, при условии определения дополнительного источника финансирования таких работ и услуг.

10.1.13. исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Договором.

10.2. **Собственник обязан:**

10.2.1. по письменному требованию Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения требования предоставить копию свидетельства о праве собственности на помещение и предъявить для сверки оригинал этого свидетельства;

10.2.2.  в течение 3 (трех) календарных дней со дня вступления в действие Договора,   
в заранее согласованное время, обеспечить представителям Управляющей организации доступ к индивидуальному прибору учета для их опломбирования и снятия первичных показаний; указанный срок может быть увеличен по предложению Управляющей организации;

10.2.3.  соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, местами общего пользования, внутридомовым газовым

оборудованием (ВДГО), водопроводом и канализацией, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

10.2.4. своевременно до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, и в полном объеме вносить плату за жилое

помещение и коммунальные услуги (равнозначно понятию «жилищно-коммунальные услуги, взносы на капитальный

ремонт»): плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД: взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги: начисленные пени, а также иные платежи (целевые сборы), утвержденные решениями общего собрания Собственников;

10.2.5.  при наличии задолженности по плате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, по письменному требованию Управляющей организации, в течение 10 (десяти) рабочих дней согласовать предложенный ею график погашения такой задолженности;

10.2.6. допускать в помещение для осмотра, проверки технического и санитарного состояния инженерного оборудования и выполнения, при необходимости, ремонтных работ представителей Управляющей организации и иных служб в заранее согласованное время, а для ликвидации аварии – в любое время суток;

10.2.7. предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, проживающих в жилом помещении собственника для исчисления платежей за оказываемые услуги, а так же и информировать о смене собственника жилого помещения;

10.2.8. предоставлять Управляющей организации в установленные сроки сведения о показаниях индивидуальных приборов учета, обеспечивать сохранность пломб на установленных в указанном в Договоре помещении, общих (квартирных) индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителях, уведомлять Управляющую организацию о случаях нарушения сохранности таких пломб в течение 3 (трех) рабочих дней со дня выявления факта нарушения сохранности;

10.2.9. на основании решения общего собрания вносить Управляющей организации дополнительную плату за выполнение работ, не включенных в перечни услуг и работ по Договору;

10.2.10.  содержать инженерное оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;

10.2.11. исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Договором.

**11. Права Сторон**

11.1.**Собственник имеет право:**

11.1.1. предоставить Управляющей организации сведения о лицах (фамилия, имя, отчество, телефон, адрес), имеющих доступ в помещение на случай необходимости проведения аварийных работ при временном отсутствии Собственника и иных лиц;

11.1.2. осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, поручив данную функцию Совету дома с правом подписывать акты оказанных услуг и выполненных работ;

11.1.3.  проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, в том числе путем привлечения за свой счет сторонних организаций, экспертов;

11.1.4. получать, на условиях Договора, от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в части общего имущества;

11.1.5.  получать, на условиях Договора, от Управляющей организации справки и иные предусмотренные действующим законодательством и Договором документы и их копии;

11.1.6. получать, на условиях Договора, от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилого помещения и (или) коммунальных услуг;

11.1.7.  определить путем принятия решения общего собрания уполномоченное лицо для оперативного решения связанных с управлением домом вопросов;

11.1.8.  реализовывать иные права, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Договором.

11.2. **Управляющая организация имеет право:**

11.2.1.  оказывать услуги и выполнять работы в части общего имущества исключительно   
в соответствии с перечнями услуг и работ в части общего имущества;

11.2.2. требовать от Собственника внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, за предоставленные коммунальные и иные, предусмотренные Договором, услуги, а в случаях, установленных законодательством и Договором, – также уплаты неустоек, штрафов, пеней;

11.2.3.  в установленном законодательством и Договором порядке взыскивать с Собственника задолженность по плате за жилое помещение и (или) за коммунальные услуги;

11.2.4.  в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг порядке приостанавливать либо ограничивать предоставление Собственнику и (или) иным лицам коммунальных услуг по основаниям, предусмотренным Правилами предоставления коммунальных услуг;

11.2.5.  осуществлять, в заранее согласованное с Собственником время, проверки исправности индивидуального прибора учета и целостности на них пломб, а также проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуального прибора учета, которые могут проводиться не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца;

11.2.6.  обращаться в уполномоченные органы с запросами о проведении совместных проверок выполнения Собственником соответствующих обязанностей по Договору при выявлении признаков нарушения Собственником прав и законных интересов других собственников, технических, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, требований пожарной безопасности;

11.2.7.  получать плату за управление домом в размере цены Договора в соответствующей части, определяемой в соответствии с пунктом 3.6 Договора;

11.2.8.самостоятельно определять порядок выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

11.2.9. требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения

обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации.

11.2.10.не выполнять работы по ремонту общедомового имущества МКД при недостаточности денежных средств на лицевом счете МКД, уведомив об этом Собственников через Председателя совета дома либо иным способом;

11.2.11. реализовывать иные права, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Договором.

**12. Дополнительные условия**

12.1. **Управляющей организации запрещается:**

12.1.1 привлекать для подписания актов от имени Собственника предусмотренных лиц, статус которых не указан в Договоре;

12.1.2. использовать, если иное не оговорено в Договоре, внесенные Собственником денежные средства, предназначенные для оплаты какого-либо конкретного вида предусмотренных перечнями услуг и (или) работ в части общего имущества, на оплату любых иных услуг и (или) работ без письменного согласования   
с уполномоченным лицом;

12.1.3. принимать любые решения, прямо либо косвенно ограничивающие исключительное право собственников помещений в доме на распоряжение общим имуществом.

12.2. **Собственнику запрещается:**

12.2.1.  вносить изменения во внутридомовые системы и (или) инженерное оборудование без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на дом либо в технический паспорт помещения;

12.2.2. производить слив теплоносителя из систем отопления без письменного разрешения Управляющей организации, за исключением случаев обеспечения предотвращения причинения ущерба любому лицу;

12.2.3. нарушать самовольно пломбы на индивидуальных приборах учета, осуществлять действия, направленные на повреждение таких приборов либо искажение их показаний и демонтаж индивидуальных приборов учета;

12.2.4. ограничивать доступ к инженерному оборудованию, находящемуся в жилом помещении;

12.2.5.  использовать для удовлетворения бытовых нужд приборы, оборудование и бытовые машины суммарной мощностью, превышающие технические возможности внутридомовой электросети;

12.3. **Общее**

12.3.1. Отчетными по Договору является период с 01 января текущего года по 30 июня текущего года и в период с 01 июля текущего года по 31 декабря текущего года.

12.3.2. В рамках Договора назначенной датой созыва общего собрания считается:

– при проведении собрания в форме совместного присутствия собственников – дата непосредственного проведения собрания;

– при проведении собрания в форме очно - заочного голосования собственников – дата окончания приема решений собственников по вопросам повестки дня собрания.

12.3.3. Днем принятия решения общего собрания считается день подписания итогового протокола этого собрания. Итоговый протокол общего собрания должен быть подписан не позднее, чем через 15 (пятнадцать) календарных дней после окончания приема решений собственников.

12.3.4. Протокол общего собрания, содержащий решение «Об изменении способа управления домом» или «О выборе иной управляющей организации» (либо аналогичных по смыслу формулировок), влекущее за собой обязанность Управляющей организации по передаче третьему лицу технической документации на дом и иных документов, связанных с управлением домом должен быть подписан председателем совета многоквартирного дома и каждым из уполномоченных лиц (при их избрании в доме). При отсутствии подписей этих лиц, вне зависимости от причин такого отсутствия, Управляющая организация вправе в любое время, но не позднее установленной даты передачи указанных документации и документов либо введения соответствующего особого порядка, произвести выбранным ею способом проверку правомочности собрания по признаку «наличие или отсутствие кворума».

12.3.5. По письменному запросу Управляющей организации Собственник, являющийся уполномоченным лицом, обязан в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения запроса предоставить Управляющей организации копии документов о своих полномочиях и предъявить для сверки оригиналы таких документов.

12.3.6. В случае отсутствия в доме председателя совета дома или других уполномоченных лиц очередность**,** порядок, сроки и способы оказания услуг и выполнения работ в части общего имущества определяются Управляющей организацией самостоятельно, на основании актов осмотра общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема вносимых всеми собственниками денежных средств платы за жилое помещение.

12.3.7.  Собственник помещения государственного либо муниципального жилищного фонда при предоставлении в период действия Договора такого помещения третьему лицу по договору социального найма (найма, аренды, передачи в пользование или ведение и т.д. и т.п.) обязан информировать такое третье лицо об условиях Договора.

12.3.8. Тарифы на услуги по изготовлению, в предусмотренных Договором случаях,   
копий документов и иные услуги по делопроизводству устанавливаются Управляющей организацией. Тарифы на указанные услуги не должны превышать средний уровень сложившихся в городе Орле тарифов третьих лиц на аналогичные услуги.

12.3.9. В случае неполучения платежного документа для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги до 1 (первого) числа месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем, Собственник вправе в течение 2 (двух) рабочих дней после окончания расчетного периода подать соответствующее письменное уведомление, при этом предусмотренные Договора пени не начисляются и не выплачиваются.

12.3.10. В случае расторжения Договора по решению общего собрания собственников жилья Управляющая организация Обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней по окончанию обслуживания дома перечислить на указанный счет неиспользованные денежные средства.

12.3.11. Собственник предоставляет Управляющей организации согласие на обработку своих персональных данных для использования их в целях настоящего договора управления.

12.3.12. Денежные средства, поступающие от размещения рекламы и от провайдеров, используются по согласованию с уполномоченным лицом (Советом дома).

12.3.13. Смета на выполнение работ согласовывается с уполномоченным лицом собственников помещений или Советом дома.

**13. Контроль за исполнением Сторонами обязанностей по Договору**

13.1. **Управляющая организация вправе осуществлять контроль за исполнением Собственником обязанностей по Договору путем:**

* понуждения, на условиях Договора, Собственника к непосредственному подписанию текста Договора и приложений к нему;
* ведения лицевого счета по помещению, в котором могут отражаться сведения из поквартирной карточки, а также данные о начислениях Собственнику платы за жилое помещение и коммунальные услуги и фактических платежах Собственника и иная, связанная с управлением домом, информация;
* проверки соответствия действительности содержания представленного Собственником уведомления о предстоящем отсутствии его либо указанного им количества иных лиц в указанное им количество дней указанного им количества будущих расчетных периодов;
* проверки технического и санитарного состояния инженерного оборудования;
* претензионная работа;
* иными способами, предусмотренными законодательством РФ и настоящим Договором.

13.2.**Собственник вправе осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по Договору путем:**

* председатель Совета дома, избранный на общем собрании Собственников, представляет интересы всех Собственников во взаимоотношениях с Управляющей организацией, участвует в приемке работ, осмотрах общедомового имущества, подписывает от имени Собственников документацию в рамках настоящего Договора.
* участия в осмотрах (измерений, испытаний, проверок) общего имущества с внесением предложений по содержанию любых актов, включая определение сроков и последовательности выполнения работ в части общего имущества, а так же присутствовать при приемке выполненных работ с подписанием актов лицами, уполномоченными решением общего собрания собственников жилья;
* если иное не оговорено в Договоре, о проведении любых работ по текущему ремонту общего имущества. Управляющая организация обязана предварительно, не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до назначенной даты начала выполнения работ, письменно уведомить уполномоченных лиц;
* председатель Совета дома обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней после получения от Управляющей организации документации, рассмотреть, подписать и вернуть ее Управляющей организации, либо в случае обнаружения неточностей, замечаний выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин документация, считается принятой без замечаний, о чем на документе указывается соответствующая запись
* работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, выполненные с привлечением подрядных организаций, принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между Управляющей организацией и подрядной организацией, согласованного с председателем совета дома.
* в случае отсутствия председателя Совета дома, его функции осуществляют любые два члена совета дома, уполномоченные решением Советом дома.
* акты выполненных работ без подписи уполномоченных лиц считаются недействительными.

**14. Порядок оформления актов о нарушении обязательств по Договору**

14.1.  В случае нарушения одной из Сторон обязательств по Договору, по письменному требованию другой Стороны, оформляется соответствующий акт, который составляется не менее чем в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Сторона, составляющая акт может установить дополнительное количество членов комиссии, и количество подлежащих подписанию экземпляров акта, каждый из которых обязателен для другой Стороны к подписанию.

14.2. В случае нарушения Управляющей организацией установленных срока либо порядка составления акта Собственник вправе в любое время самостоятельно составить соответствующий акт, оформить его в установленном настоящим разделом Договора порядке и представить на подписание в Управляющую организацию. В случае отказа Управляющей организации от подписания самостоятельно составленного Собственником акта в соответствии с п. 14.1., факт отказа должен быть письменно удостоверен председателем совета многоквартирного дома и 2 (двумя) очевидцами, после чего акт считается надлежаще оформленным.

**15. Ответственность Сторон**

15.1. Управляющая организация отвечает перед Собственником за нарушение своих обязательств по Договору и несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг в нарушении действующего законодательства РФ и настоящим Договором, а именно, в размере 3 (трех) процентов цены Договора в части коммунальной услуги и обслуживания общедомового имущества, качество которых оказалось нарушенным.

15.2.  В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги Управляющая организация вправе требовать уплаты пени в соответствии с законодательством РФ Собственник, несвоевременно и (или) неполно внесший плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, обязан уплатить указанные пени.

15.3. Стороны несут иную, предусмотренную законодательством РФ и настоящим Договором, ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязанностей по Договору.

**16. Форс – мажор**

16.1. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы (чрезвычайных и непредотвратимых при сложившихся условиях), явлений стихийного характера (пожаров, наводнений) либо военных действий, следствием которых является полная либо частичная невозможность исполнения Управляющей организацией хотя бы какой-либо части Договора, Управляющая организация вправе заявить форс-мажор, при этом сроки выполнения ею соответствующих обязанностей считаются продленными на период, равный длительности указанных факторов. Возникновение и фактическая длительность таковых факторов должны быть подтверждены уполномоченными органами в установленном порядке.

16.2. К указанным в пункте 16.1 Договора факторам не относятся: нарушение любых обязанностей со стороны любых контрагентов Управляющей организации, отсутствие у Управляющей организации денежных средств, необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных перечнями, отсутствие у Управляющей организации необходимых материалов и (или) оборудования.

16.3. О возникновении права на заявление форс-мажора по указанным в пункте 16.1 Договора основаниям Управляющая организация обязана незамедлительно уведомить Собственника путем размещения объявлений на информационных стендах дома.

**17. Срок действия Договора,**

**порядок его вступления в действие, изменения и расторжения**

17.1. Срок действия Договора составляет 1 (один) год. Договор вступает в действие со дня, указанного протоколе, но не ранее дня принятия его условий Управляющей организацией.

17.2. Управляющая организация считается, без оформления иного документа, принявшей условия Договора в случаях:

* опубликования хотя бы в одном из печатных средств массовой информации сообщения о принятии ею условий Договора в отношении дома – со дня такого опубликования;
* подписания Договора хотя бы с одним из собственников помещения в доме – со дня такого подписания;
* совершения в отношении хотя бы одного из собственников помещения в доме любого действия, предусмотренного законодательством в качестве исполнения, хотя бы и частичного, Договора – со дня такого совершения.

17.3. После вступления Договора в действие Управляющая организация обязана подписать Договор с любым собственником помещения в доме и исполнять таковой в течение всего срока действия, за исключением случаев досрочного расторжения Договора.

17.4. После вступления Договора в действие Собственник обязан исполнять Договор в течение всего срока действия, за исключением случаев досрочного расторжения Договора, вне зависимости от факта собственноручного, либо через представителя, подписания Договора. Востребование Собственником права на обжалование в судебном порядке решения общего собрания «Об утверждении условий Договора» (либо аналогичной по смыслу формулировки) не освобождает его от исполнения Договора.

17.5. Управляющая организация вправе обратиться в установленном порядке в суд за понуждением Собственника к подписанию Договора.

17.6. После вступления Договора в действие Управляющая организация обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней выдать собственнику подписанный текст Договора со всеми приложениями.

17.7. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором, если не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения установленного срока действия Договора стороны не заявили письменно о его расторжении :

1) Собственником, как инициатором созыва общего собрания, в повестку дня которого включен вопрос «О прекращении Договора управления домом в связи с истечением срока его действия» (либо аналогичной по смыслу формулировки), уведомление о созыве такого собрания представлено непосредственно в Управляющую организацию, при этом назначенная дата созыва этого собрания не может быть позднее, чем за 45 (сорок пять) календарных дней до истечения установленного срока действия Договора;

2) Управляющей организацией свое решение «О прекращении Договора управления домом в связи с истечением срока его действия» (либо аналогичной по смыслу формулировки) вручено Собственнику непосредственно либо направлено в его адрес заказным письмом с уведомлением о вручении.

17.8.  Изменения в условия Договора могут быть внесены на основании решения общего собрания, согласованного с Управляющей организацией, при изменении законодательства либо вступившего в законную силу решения суда; такие изменения вступают в силу со дня, указанного в этом решении.

17.9. Договор в любое время может быть расторгнут по соглашению Сторон путем принятия общим собранием соответствующего решения.

17.10. Договор считается расторгнутым без оформления иного документа в случаях:

* вступления в законную силу решения суда о расторжении Договора – с указанного в таком решении дня;
* прекращения права Собственника на последнее из принадлежавших ему помещений в доме, указанных в Договоре – со дня государственной регистрации документа, прекращающего права Собственника на такое помещение;
* смерти Собственника – со дня его смерти;
* ликвидации Управляющей организации – по истечении месяца, следующего за месяцем принятия решения о ликвидации юридического лица; при этом Управляющая организация обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия такого решения уведомить Собственника непосредственно либо направить в его адрес заказное письмо   
  с соответствующим информационным сообщением; по письменному заявлению Собственника о выдаче ему заверенной копии решения о ликвидации юридического лица Управляющая организация обязана не позднее рабочего дня, следующего за днем обращения, выдать за плату ему такую копию.

17.11. Основаниями для расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Собственника являются:

* отказ Управляющей организации от согласования принятого в установленном порядке решения общего собрания по изменению условий Договора;
* отказ Управляющей организации от исполнения принятого в установленном порядке решения общего собрания либо неисполнение ею решения по следующим вопросам:
* по определению цены Договора в части общего имущества;
* по изменению перечней услуг и работ по содержанию и (или) текущему ремонту общего имущества;
* по установлению особого порядка определения размера платы за жилое помещение;
* по установлению особого порядка определения размера платы за коммунальные услуги;
* отказ Управляющей организации от согласования либо от исполнения принятого   
  в установленном порядке решения общего собрания об установлении условий определения даты начала и (или) окончания отопительного периода, а также даты начала и (или) окончания отопительного периода, либо неисполнение такого решения (при наличии в доме автономной системы отопления);
* отказ общего собрания в принятии отчета Управляющей организации за отчетный период, основанный на не менее чем 3 (трех) актах нарушения качества или превышения допустимой продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
* действие надлежаще заявленного Управляющей организацией форс-мажора в течение более 2 (двух) месяцев;
* отказ Управляющей организации от возмещения, причиненного общему имуществу ущерба либо неисполнение ею указанного обязательства в установленный срок.

17.12. Договор, по предусмотренным пунктом 17.11 Договора основаниям, в любое время может быть расторгнут Собственником путем принятия общим собранием соответствующего решения; при этом инициатором созыва собрания, в повестку дня которого включен вопрос «О прекращении Договора управления домом по инициативе собственников»   
(либо аналогичной по смыслу формулировки), уведомление о созыве такого собрания должно быть представлено непосредственно в Управляющую организацию не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до назначенной даты созыва собрания, а выписка из протокола собрания, содержащая решение «О прекращении Договора управления домом по инициативе собственников» (либо аналогичной по смыслу формулировки) – в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия решения, но не позднее, чем за 35 (тридцать пять) календарных дней до установленной этим решением даты прекращения Договора.

17.13. Договор считается расторгнутым на основании решения общего собрания «Об отказе собственников помещений от исполнения Договора в связи с невыполнением Управляющей организацией условий Договора» (либо аналогичной по смыслу формулировки) со дня прекращения обязательств Управляющей организации.

17.14. Основаниями для расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации являются:

1) неприемлемость для Управляющей организации условий Договора, измененных решением общего собрания либо вступившим в законную силу решением суда, а равно обоснованная невозможности исполнения Управляющей организацией особого порядка, предусмотренного пунктам 6.2 Договора;

2) отсутствие в установленный пунктом 12.3.3 Договора срок решения общего собрания:

а) о не принятии внесенных в порядке пункта 3.4 Договора предложений Управляющей организации;

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой Стороны. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

18. Реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:** | **СОБСТВЕННИК:** |
| Общество с ограниченной ответственностью  Управляющая Компания «Наш дом».  Юр адрес: г. Орел, Наугорское ш. , д. 29.  Факт. адрес г. Орел, ул. 60 лет Октября, д. 13.  Свидетельство о регистрации серия 57 №001080710, выд. ИФНС России по г. Орлу 22.06.2010 года.  ИНН/КПП 5753053138/5753011001,  ОГРН 1105753001551  р/с 40702810500400001316 в Филиале ОРУ МИнБ  г. Орел, БИК 045402679, кор/сч. 30101810800000000790  Тел. 78-04-50,  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Лагутченкова Л.В.  м.п. |  |
|  |  |
|  |  |

Приложение № 1

к договору управления Многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:**

**Орел, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№№**  **п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Годовая плата**  **(руб.)** | **Стоимость на 1 кв.м общ. площади**  **(руб./кв.м в месяц)** |
| **I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** | | | | |
|  | Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй | \_\_\_1\_\_ раз(а) в неделю |  |  |
|  | Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер | \_\_\_1\_\_ раз(а) в неделю |  |  |
|  | Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода | \_\_\_1\_\_ раз(а) в месяц |  |  |
|  | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования | \_\_\_1\_\_ раз(а) в год |  |  |
|  | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер | \_\_\_1\_\_ раз(а) в год |  |  |
|  | Уборка чердачного и подвального помещения | \_\_\_\_1\_ раз(а) в год |  |  |
|  | Подготовка зданий к праздникам | \_\_\_-\_\_ раз(а) в год |  |  |
| **II. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома** | | | | |
|  | Подметание земельного участка в летний период | ежедневно |  |  |
|  | Полив тротуаров | По мере необходимости |  |  |
|  | Убора мусора с газона, очистка урн | \_\_\_\_5\_\_\_ раз в неделю |  |  |
|  | уборка мусора на контейнерных площадках | \_\_\_\_-\_\_\_ раз в неделю |  |  |
|  | Полив газонов | По мере необходимости |  |  |
|  | Стрижка газона | По мере необходимости |  |  |
|  | Подрезка деревьев и кустов | По мере необходимости |  |  |
|  | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период. |  |  |
|  | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов | \_\_\_\_-\_\_\_ раз в неделю |  |  |
|  | Сдвижка и подметание снега при снегопаде | По мере необходимости. Начало работ не позднее \_2\_\_ часов после начала снегопада. |  |  |
|  | Ликвидация скользкости | По мере необходимости |  |  |
|  | Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек | По мере необходимости |  |  |
|  | Промывка стен, полов и унитазов в дворовых уборных (для многоквартирных домов, не оборудованных канализацией) | \_\_\_\_\_НЕТ\_\_ раз в неделю |  |  |
|  | Освещение дворовых уборных (для многоквартирных домов, не оборудованных канализацией) | Обеспечение постоянной готовности к использованию |  |  |
| **III. Услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифта** | | | | |
|  | Вывоз твердых бытовых отходов | \_\_\_\_3\_\_\_ раз в неделю |  |  |
|  | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере необходимости |  |  |
|  | Сбор и вывоз жидких бытовых отходов | \_\_\_\_НЕТ\_\_\_ раз в неделю |  |  |
|  | Содержание лифта(ов) | Режим работы (включая наличие диспетчерской связи) ежедневно  круглосуточно\_\_\_\_ |  |  |
| **IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** | | | | |
|  | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | \_\_\_\_НЕТ\_\_\_ раз(а) в год |  |  |
|  | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период |  |  |
|  | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования. | По мере необходимости |  |  |
|  | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период |  |  |
|  | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период |  |  |
| **V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** | | | | |
|  | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств | Прочистка канализационного лежака \_\_\_\_1\_\_\_ случаев в год.  Проверка исправности канализационных вытяжек \_\_\_\_1\_\_\_ проверок в год.  Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - \_\_1\_\_ проверок в год.  Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - \_\_1\_\_ раз в год.  И т.д. по мере необходимости в соответствии с перечнем работ указанных в приложении №4 Правил и Норм технической эксплуатации жилищного фонда. |  |  |
|  | Регулировка и наладка систем отопления | По мере надобности |  |  |
|  | Поверка и ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета | Количество и тип приборов учета, требующих проведения поверки \_\_\_\_\_ шт. |  |  |
| **VI. Устранение аварий и выполнение заявок Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме** | | | | |
|  | Устранение аварий | В соответствии с приложением к настоящему Договору |  |  |
|  | Выполнение заявок Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц по устранению иных недостатков | В соответствии с приложением к настоящему Договору |  |  |
| **VII. Прочие услуги** | | | | |
|  | Дератизация | \_\_\_24\_\_\_\_ раза в год |  |  |
|  | Дезинсекция | По мере необходимости |  |  |
|  | Аварийно-диспетчерское обслуживание | Круглосуточно |  |  |
|  | Прием от собственника(ов) и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц заявок и сообщений об авариях и нарушениях | Круглосуточно |  |  |
| **ИТОГО:** | | |  |  |

Приложение № 2

к договору управления Многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Перечень**

**работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу Орел, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№  п/п | **Наименование работ** | **Стоимость работ дата начала и завершения работ (руб.)** | **Стоимость на 1 кв.м общ. площади**  **(руб./кв.м в месяц)** | **Гарантийный срок на выполненные работы (лет)** |
| 1. Фундаменты | | | | |
| 1.1. |  |  |  |  |
| 1.2. |  |  |  |  |
| 2. Стены и перегородки | | | | |
| 2.1. В подвалах, технических этажах, чердаках | | | | |
| 2.1.1. |  |  |  |  |
| 2.1.2. |  |  |  |  |
| 2.2. Внешние части Многоквартирного дома, включая межпанельные швы | | | | |
| 2.2.1. |  |  |  |  |
| 2.2.2. |  |  |  |  |
| 2.3. В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры | | | | |
| 2.3.1. |  |  |  |  |
| 2.3.2. |  |  |  |  |
| 3. Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах | | | | |
| 3.1. |  |  |  |  |
| 3.2. |  |  |  |  |
| 4. Балконные плиты и перила, козырьки, лоджии и эркеры | | | | |
| 4.1. |  |  |  |  |
| 4.2. |  |  |  |  |
| 5. Перекрытия, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции | | | | |
| 5.1. |  |  |  |  |
| 5.2. |  |  |  |  |
| 6. Полы в помещениях общего пользования | | | | |
| 6.1. |  |  |  |  |
| 6.2. |  |  |  |  |
| 7. Крыши | | | | |
| 7.1. |  |  |  |  |
| 7.2. |  |  |  |  |
| 8. Водоотводящие устройства | | | | |
| 8.1. |  |  |  |  |
| 8.2. |  |  |  |  |
| 9. Окна двери в помещениях общего пользования | | | | |
| 9.1. |  |  |  |  |
| 9.2. |  |  |  |  |
| 10. Лестницы | | | | |
| 10.1. |  |  |  |  |
| 10.2. |  |  |  |  |
| 11. Печи, котлы | | | | |
| 11.1. |  |  |  |  |
| 11.2. |  |  |  |  |
| 12. Система холодного водоснабжения | | | | |
| 12.1. |  |  |  |  |
| 12.2. |  |  |  |  |
| 13. Система горячего водоснабжения | | | | |
| 13.1. |  |  |  |  |
| 13.2. |  |  |  |  |
| 14. Канализация | | | | |
| 14.1. |  |  |  |  |
| 14.2. |  |  |  |  |
| 15. Система газоснабжения | | | | |
| 15.1. |  |  |  |  |
| 15.2. |  |  |  |  |
| 16. Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка | | | | |
| 16.1. |  |  |  |  |
| 16.2. |  |  |  |  |
| 17. Системы теплоснабжения | | | | |
| 17.1. |  |  |  |  |
| 17.2. |  |  |  |  |
| 18. Системы вентиляции и дымоудаления | | | | |
| 18.1. |  |  |  |  |
| 18.2. |  |  |  |  |
| 19. Лифты | | | | |
| 19.1. |  |  |  |  |
| 19.2. |  |  |  |  |
| 20. Телевизионные антенны, сети радио-, телефонные, иные телекоммуникационные сети | | | | |
| 20.1. |  |  |  |  |
| 20.2. |  |  |  |  |
| 21. Объекты внешнего благоустройства, наружное освещение, объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом | | | | |
| 21.1. |  |  |  |  |
| 21.2. |  |  |  |  |
| 22. Сборники (выгребы) для жидких отходов, дворовые уборные | | | | |
| 22.1. |  |  |  |  |
| 22.2. |  |  |  |  |
| 23. Абонентские почтовые шкафы | | | | |
| 23.1. |  |  |  |  |
| 23.2. |  |  |  |  |
| 24. Доски объявлений | | | | |
| 24.1. |  |  |  |  |
| 24.2. |  |  |  |  |
| **ИТОГО:** | |  |  |  |

Примечание:

Приложение № 3 оформляется с учетом технического состояния, конструктивных особенностей Многоквартирного дома, предложений управляющей организацией и платы Собственника по настоящему Договору и других собственников помещений в Многоквартирном доме

Приложение № 3

к договору управления Многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Перечень**

**технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом, расположенным по адресу: Орел, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№  п/п | Наименование документа | | Количество листов |
| **I. Техническая документация на Многоквартирный дом** | | | |
|  | Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества (наименование каждого документа в соответствии с законодательством Российской Федерации)  1.1.  1.2. | |  |
|  | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме | |  |
|  | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме | |  |
|  | Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным законодательством Российской Федерации требованиям: | 4.1. инженерных коммуникаций |  |
| 4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета |  |
| 4.3. общих (квартирных) приборов учета |  |
| 4.4. индивидуальных приборов учета |  |
| 4.5. механического оборудования |  |
| 4.6. электрического оборудования |  |
| 4.7. санитарно-технического оборудования |  |
| 4.8. иного обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудования |  |
| 4.9. конструктивных частей Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества) |  |
|  | Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома | |  |
| **II. Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы** | | | |
|  | Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра | |  |
|  | Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом | |  |
|  | Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления | |  |
|  | Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера и граница действия сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка | |  |
|  | Проектная документация (копия проектной документации) на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома | |  |
|  | Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в Многоквартирном доме | |  |
|  | Акты освидетельствования скрытых работ | |  |
|  | Протокол измерения шума и вибрации | |  |
|  | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации | |  |
|  | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями | |  |
|  | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета | |  |
|  | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование | |  |
|  | Акты передачи товариществом собственников жилья или одним из собственников помещения в многоквартирном доме Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию | |  |
|  | Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации | |  |
|  | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации | |  |
|  | Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы | |  |

**Примечания:**

1. Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

2. В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости восстановления содержания имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

3. Согласно п. 6 постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 требование о включении инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома в состав технической документации на многоквартирный дом распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 г.

4. Согласно пп. «в» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, – только для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка.

5. Согласно пп. «г» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, – только при наличии сервитута.

6. Согласно пп. «д» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, – только при наличии такой документации или копия проектной документации.

7. Документы, указанные в пунктах 11 – 21 перечня могут по усмотрению собственников помещений в многоквартирном доме включаться в в состав технической документации на многоквартирный дом в случаях, если такие документы не вошли в состав инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома.

Приложение № 4

к договору управления Многоквартирным домом

# от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Предельные сроки

# устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме по адресу: Орел, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Неисправности конструктивных элементов и оборудования** | **Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером** |
| **I. Аварийные работы** |  |
| 1. Протечки в отдельных местах крыши (кровли) | Не более 1 суток |
| 1. Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения | Не более 1 суток |
| 1. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием) | Немедленно |
| 1. Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартитрный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч |
| 1. Неисправности во вводно-распредительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | Не более 3 часов |
| 1. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения | Не более 3 часов |
| 1. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети) | Немедленно |
| 1. Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах | Немедленно |
| **II. Прочие непредвиденные работы** |  |
| 1. Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений | Не более 5 суток |
| 1. Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций | Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| 1. Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами | Немедленное принятие мер безопасности |
| 1. Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами | Не более 3 суток |
| 1. Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:   а) в зимнее время | Не более 1 суток |
| б) в летнее время | Не более 3 суток |
| 1. Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах) | Не более 1 суток |
| 1. Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению | Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| 1. Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования | Не более 3 суток |
| 1. Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами | Не более 5 суток |
| 1. Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | Не более 3 суток |
| 1. Неисправности лифта | Не более 1 суток |
| 1. Неисправности оборудования мусоропроводов | Не более 1 суток |
| 1. Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан | Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| 1. Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходахв помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания | Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления) |

Приложение № 5

к договору управления Многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Акт

разграничения ответственности за внутридомовое инженерное оборудование на МКД № \_\_\_\_\_ по ул\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Ответственность сторон | |
| Управляющая компания | Собственник\* |
| 1. | Стояки горячего и холодного водоснабжения включая первые отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков. | Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения, расположенные в квартирах после первого запорного устройства, включая сантехоборудование. |
| 2. | Стояки внутридомовой системы отопления включая первые отключающие устройства до индивидуальных приборов учета.  (распределителей). | Трубопроводы, после первого запорного устройства, включая квартирные приборы учета тепла (распределители) и  отопительные приборы.    приборы. |
| 3. | Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства включая первые отключающие устройства перед квартирным счетчиком. | Внутриквартирные устройства, квартирные приборы учета электричества. |
| 4. | Внутридомовая система канализация, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками. | Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба  крестовины или тройника общего стояка. |

\*Примечание: Все вышеперечисленное оборудование принадлежит Собственнику на праве собственности и за его надлежащее использование отвечает он лично.

Приложение № 6

к договору управления Многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ЛИЦЕВОЙ СЧЕТ ДОМА

ул,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Полезная площадь,М2 | |  | Остаток на начало года |
| ДОХОДЫ: | | | |
| № п/п | Наименование | Начисление | Оплата |
|  | Техническое обслуживание и санитарное содержание |  |  |
|  | Вывоз мусора и ТБО |  |  |
|  | Захоронение ТБО |  |  |
|  | Содержание лифтового хозяйства |  |  |
|  | Содержание домового комитета |  |  |
|  | Фонд домового комитета |  |  |
|  | Общедомовые нужды |  |  |
|  | Уборка подвала |  |  |
|  | Т/о и текущий ремонт локальной котельной |  |  |
|  | Коммунальные услуги по локал.котельной |  |  |
|  | Поступления от провайдеров, рекламодателей |  |  |
|  | Уборка подъезда |  |  |
| РАСХОДЫ | | | |
| № п/п | Наименование | Стоимость 1м2 | Сумма |
|  | Вывоз мусора и ТБО |  |  |
|  | Захоронение ТБО |  |  |
|  | Санитарное содержание и техническое обслуживание |  |  |
|  | Вывоз крупногабаритного мусора |  |  |
|  | Техническое обслуживание лифтов |  |  |
|  | Периодическое техническое освидетельствование лифтов, экспертиза |  |  |
|  | Дисп.контр.лифтов (УСА+) |  |  |
|  | Содержание домового комитета |  |  |
|  | Коммунальные услуги по локал.котельной |  |  |
|  | Т/о и текущий ремонт локальной котельной |  |  |
|  | Уборка подъездов |  |  |
| ОБЩИЕ РАСХОДЫ | | | |
| № п/п | Наименование |  | Сумма |
|  | Управленческие расходы |  |  |
| ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ И СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА: | | | |
| № п/п | Наименование |  | Сумма |

Приложение № 7

к договору управления Многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Правила пользования жилым помещением, местами общего пользования, внутридомовым газовым оборудованием**

**(ВДГО)**

**Собственники обязаны:**

1. Поддерживать жилое помещение в надлежащем для проживания состоянии, использовать санитарно-техническое, электрическое и иное оборудование, находящееся в жилом помещении и в местах общего пользования по назначению, без изменения их функционального назначения.

2. При пользовании жилым помещением, местами общего пользования не нарушать других Собственников помещений в доме (соседей).

2. Не вмешиваться самовольно в работу внутридомовых инженерных сетей и оборудования:

- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

- не демонтировать или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;

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

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

- несанкционированно не подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

- не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;

**Сведения о максимально допустимой мощности** **приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.**

Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии на одну квартиру 5000 ватт (на счетчике установлен автомат 25А), подача осуществляется двумя группами по 16А каждая.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд, зависит от года постройки и введения в эксплуатацию МКД\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ МОЩНОСТЬ ПРИБОРОВ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование** | **Установленная мощность (Ватт)** |
| 1 | Осветительные приборы | 1800-3700 |
| 2 | Телевизор, компьютер | 200-700 |
| 3 | Музыкальный центр | 200-700 |
| 4 | Холодильник | 165-400 |
| 5 | Морозильная камера | 165-400 |
| 6 | Стиральная машина   * без подогрева воды * с подогревом воды | 600  2000-2500 |
| 7 | Джакузи | 2000-2500 |
| 8 | Электропылесос | 650-1400 |
| 9 | Электроутюг | 900-1700 |
| 10 | Электрочайник | 800-2000 |
| 11 | Посудомоечная машина с подогревом воды | 1500-2500 |
| 12 | Электромясорубка | 900-1900 |
| 13 | Соковыжималка | 200-300 |
| 14 | Тостер | 650-1050 |
| 15 | Миксер | 250-400 |
| 16 | Электрофен | 400-1600 |
| 17 | Печь микроволновая (СВЧ) | 900-2200 |
| 18 | Надплитный фильтр (вытяжка) | 250 |
| 19 | Вентилятор | 300-900 |
| 20 | Гриль | 650-1350 |
| 21 | Стационарная электрическая плита | 8500-10500 |
| 22 | Электрическая сауна | 12000 |
| 23 | Блендер | 600-2000 |
| 24 | Кондиционер воздуха | 1500-8000 |
| 25 | Мультиварка | 500-1200 |
| 26 | Электрообогреватель | 400 -3000 |

3. Соблюдать правила безопасного пользования газом в быту;

4. При проведении технического обслуживания ВДГО специализированной организацией, предоставить абонентскую книжку, паспорт завода-изготовителя на газоиспользующее оборудование, установленное в квартире;

5. Принять все необходимые меры для обеспечения доступа технического персонала специализированной организации в квартиру для проведения планового технического обслуживания ВДГО;

6. ВДГО, техническое обслуживание, которого, согласно уведомлению оказалось невозможным ввиду' отсутствия доступа в квартиру по вине Собственника, производиться повторно в согласованные сроки. При этом, Собственник дополнительно оплачивает стоимость услуг по техническому обслуживанию ВДГО;

7. Не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования;

8. Не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению ВДГО;

9. Произвести замену не подлежащего ремонту бытового газового оборудования;

10. Подключение, переустройство ВДГО к сети производить только специализированной организацией;

11. Извещать о неисправностях бытового газового оборудования, отсутствии или нарушении тяги в вентиляционных каналах, наличии запаха газа в помещении, нарушении целостности газопроводов и дымоотводов бытового газового оборудования;

12. Немедленно сообщать в газовую службу об авариях, пожарах, взрывах при эксплуатации ВДГО, об изменениях в составе ВДГО;

13. Сообщать о сроках выезда из жилого помещения для отключения газоиспользующего оборудования;

14. Своевременно исполнять предписания специализированной организации и Управляющей организации по устранению замечаний выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО;

15. Производить техническое диагностирование внутридомового газового оборудования, в случае превышения срока его эксплуатации 30 лет.

**За несоблюдение правил пользования жилыми помещениями и мест общего пользования предусмотрена ответственность:**

ст. 293. Гражданского Кодекса РФ

Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

Ст.6.24. Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи пятисот рублей.

Ст.7.19. Самовольное подключение к электрическим сетям, тепловым сетям, нефтепроводам, нефтепродуктопроводам и газопроводам, а равно самовольное (безучетное) использование электрической, тепловой энергии, нефти, газа или нефтепродуктов, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, -влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти тысяч до пятнадцати, тысяч рублей;

Ст.7.20. Самовольное подключение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.

Ст.7.21. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах — влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей.

Ст.19.15.2. Нарушение правил регистрации гражданина Российской Федерации по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до трех тысяч рублей; на нанимателей, собственников жилого помещения (физических лиц) — от двух тысяч до пяти тысяч рублей.

Ст. 20.4. Нарушение требований пожарной безопасности, влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.

**Правила пользования водопроводом и канализацией**

В целях надлежащего функционирования водопровода и канализации собственники помещения обязуются:

а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

д) не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании,

утечек через водоразборную арматуру;

е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

ж) немедленно сообщать Управляющей организации и (или) обслуживающей организации обо всех неисправностях

системы водопровода и канализации;

з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;

л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.