

Договор управления многоквартирным домом

г. Гусь-Хрустальный

«__» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Ремонтно-эксплуатационное управление № 1», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора **Киревой Ольги Евгеньевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Граждане** – собственники жилых помещений (наниматели, наймодатели), собственники нежилых помещений или (и) их владельцы по иным законным основаниям, именуемые все вместе «**Собственники**» многоквартирного дома № __ по ул. _____, **г. Гусь-Хрустальный** с другой стороны, именуемые вместе «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен в целях управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД) в объеме денежных средств, предусмотренных на выполнение видов работ, услуг по перечню, согласованному общим собранием собственников и настоящим Договором, за счет собранных собственниками многоквартирного дома средств на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ (ГК РФ), Жилищным кодексом РФ (ЖК РФ), Земельным кодексом РФ (ЗК РФ), Законом № 2300-1 от 07.02.1992 г. «О защите прав потребителей» (Закон № 2300-1 от 07.02.1992 г.), Федеральным законом РФ № 261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации» (ФЗ-261 от 23.11.2009 г.), Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 23.11.2009 года «Об утверждении правил содержания общего имущества в МКД и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности» (Постановление Правительства РФ №491 от 23.11.2009 года), Постановлением Правительства Российской Федерации № 306 от 23.05.2006 г. «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» (Постановление Правительства РФ №306 от 23.05.2006 г.), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России № 170 от 27.09.2003г. (Постановление Правительства № 170 от 27.09.2003 г.), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006г. (Постановление Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г.), Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.), Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом», Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения», и иными нормативными актами, принятыми в установленном законом порядке.

1.4. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему договору. Приложением № 3 и п. 2.5. настоящего договору определены внешние и эксплуатационные границы инженерных сетей и границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием и инженерными сетями.

2. Предмет договора.

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение «Управляющей организацией» за плату комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Гусь-Хрустальный, **ул.** _____ д. ____ (далее – многоквартирный дом).

2.2. По настоящему договору «Управляющая организация» действует от имени «Собственников» за счет осуществляемой оплаты услуг, в пределах этой оплаты и на условиях, принятых на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома согласно Протокола общего собрания от _____ г.

2.3. «Управляющая организация» по заданию «Собственников» в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в пределах осуществляемого финансирования (денежных средств, поступающих от «Собственников» и находящихся на субсчете МКД), осуществляемого «Собственниками» МКД.

2.4 Управление МКД осуществляется «Управляющей организацией» в интересах «Собственников» в период срока действия настоящего договора.

2.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и внутриквартирным является:

- Для системы холодного водоснабжения, газоснабжения – первый отсекающий вентиль в квартире;
- Для водоотведения - плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире;
 - Для электрооборудования – автоматический выключатель, УЗО, предохранитель.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. «Управляющая организация» обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. Организовать выполнение работ, оказание услуг надлежащего качества по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по перечню обязательных видов работ и услуг, согласованных общим собранием и указанных в Приложении № 2 к настоящему договору, в соответствии с нормами и правилами, в пределах денежных средств, поступивших на расчетный счет «Управляющей организации» (находящихся на субсчете МКД) в качестве оплаты на выполнение работ, услуг предусмотренных настоящим договором, от «Собственников» и из бюджетов различных уровней.

В этих целях «Управляющая организация» обязана:

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, и заключать с ними от имени и за счет средств «Собственников» договоры, или «Управляющая организация» обязана обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиком договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) подготавливать и представлять «Собственникам» предложения: о проведении капитального ремонта многоквартирного дома по перечню и срокам их проведения,

стоимости работ по смете, и по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения;

е) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

ж) обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

з) заключить договоры на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями;

и) использовать финансовые средства, поступающие по статье «домосодержание» в интересах данного дома, все работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренные Договором, производить в рамках собранных денежных средств, а также от иных доходов, полученных от использования общего имущества МКД;

к) обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан по паспортно-визовому учёту, путем заключения соответствующего договора со специализированной организацией;

л) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.4. Производить начисления, сбор, перерасчет платежей за обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома, и обеспечивать доставку «Собственникам» и нанимателям и иным пользователям помещений платежных документов по оплате работ, услуг не позднее десятого рабочего дня оплачиваемого (текущего) месяца с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

В случае несвоевременного поступления платежей от «Собственников» помещений многоквартирного дома за предоставленные услуги, выполненные работы, «Управляющей организацией» в первую очередь оказываются услуги, выполняются работы, без которых невозможна эксплуатация многоквартирного дома, а также работы и услуги, направленные на жизнеобеспечение жильцов многоквартирного дома.

3.1.5. Принимать от «Собственника» жилого помещения плату за управление, содержание и ремонт общего имущества, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения. Кроме того, по распоряжению «Собственника», отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов «Собственника».

3.1.6. Информировать «Собственников», нанимателя или иного пользователя помещения об изменении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, установленной решением собственников помещений в многоквартирном доме, принятом на общем собрании таких собственников, или изменении размера платы Управляющей организацией.

3.1.7. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от «Собственника» помещения в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты «Собственником» оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную через «Собственников» от ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.9. Рассматривать обращения, предложения, жалобы «Собственников» и иных нанимателей в течение 30 календарных дней с момента обращения; принимать соответствующие меры в установленные сроки, в части исполнения договорных обязательств по настоящему договору, по обязательным видам работ и услуг, согласованных общим собранием собственников, в пределах денежных средств собственников, предусмотренных настоящим договором и поступающих на оплату работ, услуг по стоимости, согласованной в приложении № 2 настоящего Договора.

3.1.10. Обеспечить по требованию «Собственников» и иных лиц, действующих по распоряжению «Собственников» или несущих совместно с «Собственниками» солидарную ответственность за помещение, выдачу справки установленного образца об отсутствии задолженности за домосодержание, о начислениях и оплате по лицевому счету обратившегося, в течение двух рабочих дней с момента обращения за соответствующей справкой.

3.1.11. Представлять «Собственникам» отчет о выполнении договора за истекший календарный год, в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора.

«Собственники» имеют право ознакомиться с ежегодным письменным отчетом «Управляющей организации» о выполнении договора управления многоквартирным домом в помещении «Управляющей организации».

3.1.12. Представлять интересы «Собственников» и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, в государственных органах и других организациях.

3.1.13. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

3.1.14. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду жилые, нежилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, и выполнение иных работ (услуг), связанных с содержанием многоквартирного дома.

3.1.15. Передать техническую документацию на жилой многоквартирный дом за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора, по окончании срока его действия или расторжении вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.16. Обеспечить «Собственников» и других нанимателей помещений информацией о телефонах аварийных служб, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества дома, путем их указания на платежных документах или (и) путем размещения объявлений на подъездах многоквартирного дома.

3.1.17. Предъявить к оплате «Собственнику», в случае сокрытия им факта и непредставления своевременно «Управляющей организации» информации об изменении статуса его помещения или приобретения им в собственность помещения, суммы, подлежащие оплате «Собственниками» за домосодержание и в качестве платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. «Управляющая организация» вправе:

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

3.2.2. Проводить перерасчет размера платы за домосодержание по документам, представленным «Собственниками» и подтверждающим его право на перерасчет, в случае несоответствия данных, имеющих у управляющей организации, информации, предоставленной «Собственниками».

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством, а также судебные издержки, пени и другие денежные суммы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома, на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом и капитальному ремонту общего имущества дома на предстоящий год, и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.5. Изменять перечень выполняемых работ и услуг по настоящему договору в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ.

«Управляющая организация» вправе без согласования с «Собственниками» изменять стоимость отдельных видов работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, без увеличения общей платы за домосодержание, установленной Приложением № 2 к настоящему договору.

3.2.6. Требовать надлежащее исполнение «Собственником» своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.7. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.8. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных «Управляющей организацией» в результате нарушения «Собственниками» обязательств по настоящему Договору и требований действующего законодательства РФ.

3.2.9. Требовать от «Собственников» возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.10. Требовать от «Собственников» своевременного внесения платы за оказанные услуги.

3.2.11. Осуществлять целевые сборы на проведение работ, услуг по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.12. Требовать допуска в помещение «Собственника» в заранее согласованное время работников «Управляющей организации», а также специалистов иных организаций, имеющих право на проведение работ на системах газо-, тепло-, энерго-, и водоснабжения, водоотведения, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.13. При наличии решения (заключения, акта) органа государственной власти, органа субъекта, органа местного самоуправления, государственной жилищной инспекции, прокуратуры о необходимости (об обязанности) незамедлительного проведения каких-либо дополнительных работ в отношении общего имущества, но при отсутствии решения (в т.ч. при отказе) общего собрания собственников помещений «Управляющая организация» производит дополнительные работы, указанные в решении (заключения, акта) органа государственной власти, органа субъекта, органа местного самоуправления, государственной жилищной инспекции, дополнительные работы за счет собственных средств, с последующим возмещением «Собственниками» затраченных средств в течение 3-х месяцев. Размер оплаты и наименование дополнительных работ указывается в квитанции за домосодержание отдельной строкой.

3.2.14. Направить имеющиеся денежные средства на выполнение первоочередных жизненно-важных для многоквартирного дома мероприятий.

3.3. «Собственники» обязаны:

3.3.1. Использовать помещение, находящееся в их собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением, а также соблюдать правила пожарной безопасности, Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.1.1. Бережно относиться к общему имуществу МКД, самостоятельно убирать места общего пользования, в т.ч. лестницы и лестничные площадки от грязи и мусора.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.3.3. Своевременно в порядке, установленном настоящим договором, оплачивать предоставленные ему по настоящему договору услуги за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт, и иные платежи установленные по перечню работ, услуг в многоквартирном доме (Приложение № 2 к настоящему договору) ежемесячно до 25-го числа оплачиваемого (текущего) месяца на основании платежных документов, предоставленных «Управляющей организацией».

3.3.4. Своевременно предоставлять «Управляющей организации» документы, подтверждающие права на его льготы и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.5. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям «Собственников» при его отсутствии в городе более 24 часов. В случае непредставления указанной информации «Управляющей организации», при возникновении аварийной ситуации,

повлекшей причинение ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, «Управляющей организации», другим собственникам (пользователям, нанимателям) помещений в многоквартирном доме, «Собственники» несут ответственность по возмещению вышеуказанного ущерба (убытков, расходов), по устранению аварийной ситуации.

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с «Управляющей организацией»;

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

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

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

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

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

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

и) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.3.7. При проведении «Собственниками» работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов за свой счет.

3.3.8. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы «Управляющей организации» за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена «Собственников» полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

- об изменении объемов потребления ресурсов в помещении с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в помещении потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов;

- об изменении статуса жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственникам, а также об изменении иной информации, содержащейся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме и лицевом счете квартир Собственников.

3.3.9. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранение аварий и контроля, для выполнения необходимых ремонтных

работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, работников «Управляющей организации», работников обслуживающей организации и должностных лиц контролирующих организаций, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.10. Сообщать «Управляющей организации» (в диспетчерскую службу по тел. **2-16-66**) о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.3.11. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по вине «Собственников».

3.3.12. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с «Управляющей организацией».

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее «Собственникам», дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

Члены семьи «Собственников», проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между «Собственниками» и членами его семьи.

Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с «Собственниками» данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

3.3.14. Выбирать на общем собрании собственников помещений МКД лиц, которым будет предоставлен краткий письменный отчет «Управляющей организации» о выполненных работах по настоящему договору, и контролировать ход выполнения договорных обязательств.

3.3.15. При наличии в помещении «Собственника» воздухопускных устройств (кранов) на отопительных приборах, производить при необходимости удаление (спуск) воздуха из отопительной системы.

3.3.16. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в ресурсоснабжающую организацию не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.4. «Собственники» имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением «Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.2. Участвовать в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

3.4.3. Участвовать в приемке всех видов работ вместе с уполномоченным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе подготовке дома к сезонной эксплуатации.

3.4.4. Подавать в письменном виде заявки на выполнение работ, жалобы, претензии и другие обращения на действия (бездействие) уполномоченных лиц «Управляющей организации».

3.4.5. Инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия каких-либо решений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) «Управляющей организации».

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю данного помещения в случае сдачи его в наем.

3.4.7. В случаях необходимости обращаться к «Управляющей организации» с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом (в помещениях Собственников, иные помещения) воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с «Управляющей организацией», с дополнительной оплатой указанных услуг.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена договора и размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому каждым Собственником помещению. Цена Договора определяется как сумма платы, вносимой Собственниками за содержание общего имущества дома и текущий ремонт МКД. Все денежные собранные средства, имеют целевое назначение и отражаются Управляющей организацией на едином счете МКД в соответствии с принципом подомового учета.

4.2. Цена настоящего договора определяется:

- стоимостью обязательных видов утвержденных услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, т.е. услуг, оказываемых по настоящему договору, приведенных в Приложении № 2 настоящего договора, и стоимостью управления МКД «Управляющей организацией», определен решением собственников многоквартирного дома, отраженным в Протоколе от _____ г. и составляет ___ руб. ____ коп. за 1 кв.м. в месяц.

4.3. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вносится ежемесячно до 25-го числа оплачиваемого (текущего) месяца на основании платежных документов, предоставленных «Управляющей организацией» в срок не позднее десятого числа оплачиваемого месяца.

4.4. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами ресурсоснабжающих организаций. В случае если в жилом (нежилом) помещении МКД установлены индивидуальные приборы учета потребления той или иной услуги, начисление платы за данные услуги осуществляется на основании показаний индивидуальных приборов учета при передаче счетчиков на коммерческий учет (опломбировка); в случае, если отсутствуют общедомовые приборы учета тепла и воды, начисления производятся по нормативу потребления, установленному в соответствии с действующим законодательством РФ. Изменение размера платы за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение за период временного отсутствия потребителей осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ. Собственник вправе при наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с Управляющей организацией вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс Собственнику, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Внесение Собственником платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией. При этом Управляющая организация отвечает за надлежащее предоставление коммунальных услуг Собственнику и не вправе препятствовать Собственнику в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

4.5. В случае невнесения в указанный в п. 4.3. и в п.4.4. настоящего договора срок платы за оказанные услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД «Собственники» обязаны уплатить «Управляющей организации» пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ.

4.6. Услуги «Управляющей организации», не предусмотренные настоящим Договором, либо стоимость планируемых к выполнению работ и услуг, превышает плановую сумму платежей в планируемом году, выполняются за отдельную плату.

4.7. Не использование помещений «Собственниками» не является основанием невнесения платы за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.8. «Собственники» не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью

граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. Ответственность Сторон.

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, «Собственники» обязаны уплатить «Управляющей организации» пени в размере и в порядке, установленных п. 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. «Управляющая организация» не несет ответственность за невыполнение условий настоящего договора по причине отсутствия денежных средств в связи с задолженностью собственников по оплате за домосодержание, а также в связи с количеством заявок на выполнение работ, стоимость которых превышает собираемость платы за домосодержание.

5.4. «Управляющая организация» не несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу «Собственника», и за ненадлежащее состояние общего имущества многоквартирного дома по причине не проведения своевременного ремонта организациями, ранее осуществляющими управление многоквартирным домом.

5.5. «Собственники» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении обязательств, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.6. В случаях нарушения качества предоставления услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется акт причинения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией, Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться.

6. Порядок изменения и расторжения договора.

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Собственника» в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, дарения, мены, ренты и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе «Управляющей организации», о чем «Собственник» помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

-Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает;

-«Собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для «Управляющей организации»;

-«Собственники» помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору, а именно, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности в размере более 30 % от цены договора управления за 3 последующих месяцев, и «Управляющая организация» предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности;

- по инициативе «Управляющей организации» в одностороннем порядке о чем Собственники должны быть предупреждены в письменной форме не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.1.5. В случае ликвидации «Управляющей организации».

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе «Управляющей организации» по основаниям, указанным в настоящем Договоре, «Управляющая организация» одновременно с уведомлением «Собственника» должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между «Управляющей организацией» и «Собственником».

6.5. Расторжение договора не является основанием для «Собственника» в прекращении обязательств по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

7. Срок действия договора.

7.1. Договор заключен на **1 (один)** год и вступает в действие с «___» _____ 20___ г.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия в срок не менее чем за 30 (тридцать) дней до окончания срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ___ страницах и содержит ___ приложений.

8. Реквизиты и подписи сторон.

«Управляющая организация»: ООО «УК РЭУ № 1»

Юридический адрес: 601500, Владимирская область, г. Гусь-Хрустальный, ул. К. Маркса, д. 36, кв. 1

Фактический адрес: 601500, Владимирская область, г. Гусь-Хрустальный, ул. Ст. Большевиков, д. 17

Банковские реквизиты: БИК 041708772, ИНН 3304018982

ОГРН 1093304002109

Кор.счет 30101810600000000772 во Владимирском РФ ОАО «Россельхозбанк» г.Владимир
Р/с 40702810841100000039

Генеральный директор

_____ О.Е. Киреева

Собственники:

№ кв., помещени я	Фамилия, имя, отчество собственника или реквизиты юридического лица	Площадь собств., кв.м.	Решение собственника «за», «против», «воздержался»	Подпись собственника

**Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
от «__»__201__ года**

**Состав общего имущества многоквартирного дома,
в отношении, которого осуществляется управление**

Управляющая организация принимает на управление следующее общее имущество многоквартирного дома по **ул.** _____, д. ____:

1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

2) крыша;

3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (фундаменты, несущие стены);

4) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

6) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета;

7) внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования.

8) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков до приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии.

9) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а так же другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

**Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
от «___» ___ 201__ г.**

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Перечень работ (услуг)	Сроки и периоды выполнения
1.	Ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома.	В порядке, определяемом Управляющей организацией
2.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.	В порядке, определяемом Управляющей организацией.
3.	Организация начисления, приема и сбора платежей за домосодержание	В порядке предусмотренном договором
4.	Высылка пользователям счетов-квитанций за домосодержание	Ежемесячно до 10-го числа текущего месяца
5.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.	В течение срока действия договора управления.
6.	Осуществление контроля за своевременным внесением платежей за домосодержание, осуществление действий по взысканию платежей с граждан за домосодержание.	В порядке, определяемом Управляющей организацией.
7.	Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам.	Еженедельно по графику такого приема, определяемому Управляющей организацией.
8.	Выдача проживающим в доме выписок из лицевого счета, расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, справок об отсутствии задолженностей за домосодержание, справок для начисления субсидий и пр.	В течение 2-х дней с момента обращения
9.	Планирование работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования.	В порядке, определяемом Управляющей организацией.
10.	Хранение документов (копий), подтверждающих право пользования помещениями или право собственности.	В течение срока действия договора управления.
11.	Организация аварийно-диспетчерского обслуживания.	Круглосуточно в течение всего срока действия договора.
12.	Организация подготовки домов к сезонной эксплуатации.	В порядке, определяемом Управляющей организацией.
13.	Прием заявлений и жалоб, поступающих от населения и принятие соответствующих мер.	В порядке, определяемом Управляющей организацией.
14.	Организация начисления Собственникам льгот по оплате за домосодержание в соответствии с законодательством, в пределах средств, поступающих на эти	В течение 30 рабочих дней с даты получения заявления.

	цели из бюджетных уровней.	
15.	Производить перерасчет и корректировку размеров платы за домосодержание, начислять пени и предъявлять их к оплате.	В порядке, определяемом Управляющей организацией.
16.	Снятие и передача в ресурсоснабжающие организации показаний объемов предоставляемых коммунальных услуг по общедомовым приборам учета	Ежемесячно, по согласованию с Ресурсоснабжающими организациями
17.	Составление актов при нарушении качества или порядка предоставления коммунальных услуг	По мере необходимости

Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
 проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; ремонт отмостки;
 проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.
 При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
 проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламенение, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
 выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам;
 выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями со стенами;
 в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий

многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматур;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры;

временное крепление перекрытий

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;

контроль состояния входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание и в подвалы;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. 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;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

10. 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;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания вентиляционных каналов и дымоходов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности вентканалов и дымоходов;

устранение завалов в дымоходах и прочистка вентиляционных каналов.

12. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек и внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

13. 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;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-

коррозионных отложений.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (щитовые и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков движения.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

16. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

17. 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:

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

18. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

уборка и выкашивание газонов;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

19. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Перечень коммунальных услуг предоставляемых управляющей организацией, в соответствии договорами ресурсоснабжения

1. Электроснабжение производит напрямую Гусь-Хрустальный отделением сбыта электрической энергии ОАО «ВКС» посредством публичного договора теплоснабжения;
2. Холодное водоснабжение и водоотведение напрямую МУ ВКП г. Гусь-Хрустальный посредством публичного договора теплоснабжения;
3. Теплоснабжение и горячее водоснабжение жителей дома производит напрямую ОАО «ВОТЭК» посредством публичного договора теплоснабжения;
4. Газоснабжение жителей дома производит напрямую Трест «Гусь-Хрустальныйгоргаз» посредством публичного долгосрочного договора газоснабжения;
5. Сбор и вывоз ТБО производит напрямую ООО «УК УНР 17», ООО «ВторРесурс» г. Гусь-Хрустальный посредством публичного долгосрочного договора.

**Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
от «___» _____ 201__ г.**

Определение внешних и эксплуатационных границ инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление и границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием и инженерными сетями.

1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, определяется внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, определяется место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, определяется место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием и инженерными сетями определяется:

а) по строительным конструкциям – **внутренняя поверхность стены квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;**

б) по инженерным сетям теплоснабжения – **отвод к регистру (прибору) отопления или отсечной кран (при наличии);**

в) по инженерным сетям горячего и холодного водоснабжения – **отсекающая арматура (первый вентиль); при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;**

г) по инженерным сетям канализации – **плоскость раструба тройника (крестовины), расположенного в помещении (квартире);**

д) по инженерным сетям газоснабжения – **отсекающая арматура (первый вентиль);**

е) по инженерным сетям электроснабжения и электрооборудования – **отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.д.) провод квартирной электросети. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу многоквартирного дома.**