Д О Г О В О Р

**управления многоквартирным домом с собственником помещения**

г. Дальнегорск « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ г.

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

(фамилия, имя и отчество полностью)

являющийся собственником помещения, расположенного в многоквартирном доме по

адресу: г. Дальнегорск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кв. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(свидетельство о регистрации права собственности на жилое помещение)

и ООО Управляющая организация «Гарант», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Тарощина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. **Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

1. **Предмет договора**
   1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника, в

течение согласованного в пункте 7.3 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представлять и отстаивать интересы Собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

* 1. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его

содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы квартирных приборов учёта, расположенных в этажном щитке или в квартире собственника. Квартирный электросчетчик не относится к общему имуществу*.*

2.3. Перечень и качество коммунальных услуг, которые предоставляют коммунальные предприятия в соответствии с заключенными договорами с Управляющей компанией, и перед которыми отстаивает интересы Собственника Управляющая компания по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг требуемого качества, приведены в Приложении № 2.

1. **Обязанности и права Сторон**
   1. **Управляющая компания обязана:**
      1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего. Договора и действующим законодательством в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
      2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанном в Приложении № 1 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
      3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее одного раза в месяц, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника;

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорами;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство, паспортный стол;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника,находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;

**- о**беспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.4. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед коммунальными предприятиями и организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам тепла, горячей и холодной воды, электроэнергии, канализации, в своевременном вывозе мусора и в обслуживании коллективного прибора учета при его наличии.

3.1.5. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственника, выдавать им необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме через почтовый ящик.

3.1.8. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключеньях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.9. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника.

3.1.10. Представлять Собственнику отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в феврале текущего года за прошедший год, а при дополнительном запросе за квартал в форме, указанной в Приложении № 5 к настоящему Договору. Отчет представляется письменно в почтовые ящики по требованию собственника(ов), объявлением в помещении Управляющей компании и через Интернет - сайт http://731.nosoun.ru/.

* 1. **Управляющая компания имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Вести расчеты с Собственником за представленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.

* 1. **Собственник обязан**:

3.3.1.Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, устанавливать и содержать в исправном состоянии приспособления для сброса воздуха из систем отопления (краны Маевского), соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры. Мусор, образующийся при строительных работах в помещениях собственника, замене мебели, крупнобытовой техники вывозится собственником самостоятельно или за дополнительную плату на полигон ТБО.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно, до 25 числа, производить оплату по счет – квитанциям, предоставляемым Управляющей компанией.

3.3.6. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок о необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.9. Принимать участие в капитальных ремонтах общего имущества МКД, на основании предложений Управляющей организации и решений общих собраний собственников помещений многоквартирного дома. Вносить ежемесячные взносы в фонд капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 3 настоящего договора.

* 1. **Собственник имеет право:**

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменений планов работ.

3.4.4. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством РФ и/или объявленном Постановлениями АДГО.

3.4.5. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.

3.4.6. Требовать от Управляющей компании производить начисления жилищно-коммунальных услуг с учетом имеющихся у членов семьи Собственника льгот в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.7. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей компании в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.8. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Управляющей компании в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

1. **Ответственность Сторон**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору

Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Управляющая компания несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;

- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору.

4.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 2.3. настоящего Договора.

4.4. Собственник и Управляющая компания освобождаются от ответственности в случаях совместной договорённости о неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств по настоящему Договору.

1. **Стоимость работ по содержанию и ремонту общего**

**имущества в многоквартирном доме**

5.1. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, приведена в Приложении № 3 к настоящему договору. По истечении года действия Договора стоимость услуг и работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества МКД может быть пересмотрена решением общего собрания собственников дома. Если решение о пересмотре стоимости работ и услуг не принято общим собранием собственников, то подлежит ежегодной индексации на 13%.

5.2. Собственник производит оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по счет – квитанции до 25 числа каждого месяца на расчетный счет Управляющей компании. Льготные категории граждан производят оплату в соответствии с действующим законодательством РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления.

5.3. Начисления оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производятся организациями и предприятиями, которые эти услуги оказывают, по тарифам и нормативам, установленным органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ.

При наличии у Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

При наличии коллективных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором между Управляющей компанией и организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

5.4. В случае неполучения Собственником счет - квитанции за содержание и ремонт общего имущества дома Собственник самостоятельно производит оплату в кассу Управляющей компании до 25 числа текущего месяца.

1. **Изменение и расторжение договора, урегулирование споров**
   1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений.

6.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующем законодательством РФ.

6.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

* 1. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего

обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

* 1. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- расторжение договора с Управляющей компанией по решению общего собрания собственников, но не ранее окончания срока действия Договора и полной оплаты услуг и работ произведённых Управляющей компанией в рамках исполнения настоящего Договора;

- ликвидации Управляющей компании;

- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

6.6. Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома.

Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая компания обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

1. **Прочие условия**
   1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не

препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

* 1. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник

заключил договор управления домом.

7.3. Договор заключен на один год, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях.

* 1. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту »;

- Приложение № 2 «Перечень и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг»;

- Приложение № 3 «Тарифы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;

- Приложение № 4 «Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества жилого дома».

1. **Подписи Сторон**

**Управляющая компания Собственник**

ООО УО «Гарант», 692443, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Дальнегорск, ул. 8 Марта, 6,  *Фамилия и инициалы*

# тел. 89242447558 Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# *Номер, серия,*

# Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Тарощин выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# *Место и дата*

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

*выдачи паспорта*

**Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным**

**домом с собственником помещения**

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,**

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ и УСЛУГ ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ**

**ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА *(при наличии)***

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

● фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;

● несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;

● крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;

● внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;

● места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;

● система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;

● тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;

● разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и система канализации;

● вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;

● придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленные насаждения, строения и малые архитектурные формы;

● другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

### СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

● технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

● выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;

● устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;

● выполнение работ по санитарной уборке тамбуров, чердака, подвала и придомовой территории.

## Работы по содержанию

● По конструктивным элементам здания: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.

● По внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогревов или перетопов, смена или ревизия элеваторов, очистка грязевиков, смена задвижек и вентилей, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.

● По придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, скос травы, уборка и рыхление снега. По согласованию: очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка подъездов, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подъездов, очищение фасадов и дверей от несанкционированно наклеенных объявлений.

**ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА**

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

## Работы по текущему ремонту

● По конструктивным элементам здания: заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, ремонт входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнений, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования.

● По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них порывов, смена элеваторов, задвижек, вентилей, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров (при их наличии), врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов (при их наличии), сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов.

● По придомовой территории: посадка зеленых насаждений, изготовление, установка и ремонт детских и спортивных площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения по решению общего собрания собственников.

### КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Капитальный ремонт производится только по решению общего собрания собственников и за средства собственников (фонда капитального ремонта МКД), в соответствии со сметной стоимостью каждого вида работ определяемых в планах капитальных ремонтов.

Капитальный ремонт производится периодически в соответствии с установленными требованиями.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома.

**Работы по капитальному ремонту**

● ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений внутри здания, ремонт / реконструкция кровли и фасада;

● замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;

● работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров, установка приборов учета тепловой энергии, расхода холодной и горячей воды на здание, благоустройство территории с асфальтированием.

**Приложение № 2 к Договору управления многоквартирным**

**домом с собственником помещения**

**ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

### ОТОПЛЕНИЕ И ГОРЯЧАЯ ВОДА

Тепло и горячая вода поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местной администрации, с перерывами необходимыми для ремонта тепловых сетей. Сроки ремонта тепловых сетей объявляются через средства массовой информации.

Перерыв в подаче тепла и горячей воды допускается для устранения аварий на срок не более 16 часов в сутки при авариях на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при авариях в жилом доме.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона, при условии утепления квартиры, должна быть не ниже +18ºС, а в угловых комнатах не ниже +20ºС.

# В начале отопительного сезона в течение 15 суток проводятся регулировки систем отопления. В этот период допускаются отклонения и перерывы в подаче тепла.

Температура горячей воды не должна превышать + 75ºС и быть ниже + 60ºС. При наличии в доме бойлера - температура воды не должна быть менее + 50ºС.

Отклонение температуры горячей воды допускается не более чем на 2 часа в сутки.

Поставщик тепла и горячей воды КГУП «Примтеплоэнегрго» филиал «Дальнегорский»

#### ХОЛОДНАЯ ВОДА И ВОДООТВЕДЕНИЕ

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно под давлением не ниже 0,5 кг/см2. Качество воды должно соответствовать требованиям ГОСТ «Вода питьевая».

Перерыв в подаче холодной воды допускается для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в жилом доме.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допускается перерыв в работе канализации для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в доме.

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточной жидкости (работу межквартальных канализационных сетей) ООО «Мегос».

### ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

Электроэнергия поставляется в дом круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими стандартами – напряжением 220 В., частотой переменного тока 50 Гц. и допустимыми отклонениями этих параметров в пределах  10%.

Поставщик электроэнергии ОАО «Дальнегорская электросеть».

**УСЛУГИ, КОТОРЫЕ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ ДРУГИМИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ, А ОПЛАТА ЗА ИХ ВЫПОЛНЕНИЕ ВКЛЮЧЕНА В СЧЕТ- КВИТАНЦИЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

1. Услугу по вывозу твердых бытовых отходов выполняет предприятие ООО «Стимул»

2. Услуги по выпуску счёт-квитанций от Управляющей организации, учёт и расчёты платежей жителей выполняет ООО «Дальнегорский расчётный центр» (бизнес-центр «Бригантина» к. 212)

3. Услуги по учету, паспортному обслуживанию, выдача справок о составе семьи и других оказывает «Паспортный стол» расположенный на ул. Сухановской 1.

4. Банковские услуги по оплате счёт-квитанций от Управляющей организации оказывают Сбербанк РФ и ПримСоцБанк.

5. Аварийно – диспетчеркая служба (АДС) работает с 17:00 до 08:00 в рабочие дни, круглосуточно в выходные и праздничные дни. Телефоны службы: 8 924 244 75 58, 8 953 203 61 45.

**Приложение № 3 к Договору управления многоквартирным**

**домом с собственником помещения**

**Тарифы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

***Оплата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц составляет: 11р.07к.***

***Оплата за содержание общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц составляет:***

|  |
| --- |
| - для Собственника, проживающего в благоустроенном многоквартирном доме **4,73 руб.**, в эту сумму не входит стоимость уборки подъезда.;  - складирование мусора в контейнеры и его вывоз для Собственника жилого помещения составляет **1,34 руб.**  **- складирование крупногабаритного мусора и вывоз мусора образовавшегося в результате ремонта или перепланировки жилого помещения оплачивается Собственниками отдельно из расчёта 120 руб. за куб.м. по дополнительному соглашению между Собственником и Управляющей компанией.** |
| - стоимость работ по содержанию коллективных приборов учета (при их наличии)- **0,48** руб.  - уборка подъезда ( выполняется по решению собрания собственников МКД) - **0,65 руб**. |

***Оплата за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц составляет:***

|  |
| --- |
| - для Собственника, проживающего в благоустроенном многоквартирном доме – **5,0 руб**.; |

**- Работы входящие в состав капитального ремонта МКД производятся по решению общего собрания собственников и за счёт собственников жилых помещений дома (фонда капитального ремонта), в соответствии со сметной стоимостью для каждого вида работ.**

**- Взносы в Фонд капитального ремонта МКД составляют 6 руб. с кв.м. в соответствии с Постановлением Правительства № 146 от 21.02.2013г. «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013- 2015 г.г.»**

**Перечень и стоимость работ и услуг по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды работ** | **Периодичность выполнения работ** | **Стоимость работ, руб./ м2** |
| **Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов жилых домов** | | |
| **1.       Кровли, крыши, чердаки** | |  |
| Содержание чердачных люков, выходов на кровлю, чердачных помещений | 1 раз в год | 0,02 |
| Устранение неисправностей кровли | постоянно | 0,05 |
| Очистка кровель от снега, мусора | по мере необходимости | 0,03 |
| Текущий ремонт кровли (не более 2кв.м. в месяц) | по плану | 0,52 |
| Весенне-осенний осмотр | 2 раза в год | 0,01 |
| **Итого:** |  | **0,63** |
| **2.       Подвалы, фундаменты, отмостки, цоколи МКД** | |  |
| Уборка подвалов от сгораемого бытового мусора | По мере необходимости | 0,06 |
| Дератизация и дезинсекция по мере появления насекомых и грызунов | По мере необходимости (но не реже 1 раза в год) | 0,03 |
| Подготовка к сезонной эксплуатации (открытие/закрытие продухов, укрепление подвальных дверей и др.) | 2 раза в год | 0,01 |
| **Итого:** |  | **0,10** |
| **3.       Плиты и перекрытия, стены и перегородки** | |  |
| Текущий ремонт перекрытий, стен и перегородок, устранение повреждений (расшивка, изоляция, оштукатуривание межпанельных швов) (не более 2м в месяц) | По мере необходимости | 0,54 |
| **Итого:** |  | **0,54** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **4.       Подъезды** | |  |
| Содержание лестничных ограждений, перил, окон, входных дверей | Постоянно | 0,2 |
| Текущий ремонт подъездов | По плану | 0,65 |
| **Итого:** |  | **0,75** |
| **5.       Вентиляция** | |  |
| Устранение неисправностей, прочистка, восстановление зонтов, оголовков | По мере необходимости | 0,05 |
| **Итого** |  | **0,05** |
| **6.       Благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома** | |  |
| Уборка мест общего пользования (тамбурные площадки подъездов, крыльца) | Постоянно | 0,05 |
| **Итого:** |  | **0,05** |
| **Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем,**  **входящих в состав общего имущества МКД** | | |
| **7.       Водоснабжение и водоотведение** | | |
| **7.1 Холодное водоснабжение** |  |  |
| Содержание инженерной системы холодного водоснабжения, состоящей из стояков, ответвлений от стояков до первого запорно/регулирующего вентиля или шва на квартиру | Постоянно | 0,13 |
| Текущий ремонт | По плану | 0,45 |
| Устранение течи аварийного порядка | Незамедлительно | 0,3 |
| Замена участков водопровода (не более 2м в месяц), запорной арматуры | По плану | 0,9 |
| **7.2 Канализация** |  |  |
| Содержание инженерной системы канализации, состоящей из стояков, тройников на квартиру, лежаков и выходов до колодца | Постоянно | 0,05 |
| Устранение засоров, течи в системе канализации | В течение одного дня | 0,01 |
| Текущий ремонт системы канализации | По плану | 0,37 |
| **Итого:** |  | **2,21** |
| **8.       Отопление и горячее водоснабжение** | |  |
| **8.1 Отопление** |  |  |
| Содержание системы отопления, состоящей из вводов, разводок по дому, стояков, отводов до радиаторов, запорно-регулирующей арматуры | постоянно | 0,25 |
| Подготовка к сезонной эксплуатации: гидравлические испытания, промывка систем, ревизия запорной арматуры, изоляция трубопроводов | 1 раз в год | 0,1 |
| Текущий ремонт системы отопления (частичная замена стояков (не более 2м в мес.), запорной арматуры, радиаторов отопления в подъездах) | по плану | 1,1 |
| Консервация системы отопления | 1 раз в год в весенне - летний период | 0,06 |
| **8.2 Элеваторные узлы** |  |  |
| Содержание оборудования элеваторного узла | постоянно | 0,2 |
| Подготовка к сезонной эксплуатации: окрашивание, ревизия запорной арматуры, испытание на прочность и плотность | постоянно | 0,1 |
| **8.3 Горячее водоснабжение** |  |  |
| Содержание инженерной системы горячего водоснабжения, состоящей из розлива ГВС по дому, стояков до первого запорно-регулирующего вентиля или сварочного шва на квартиру | постоянно | 0,65 |
| Устранение течи на стояках, подводках к запорно-регулирующей и водозаборной арматуре | незамедлительно | 0,6 |
| **Итого:** |  | **3,06** |
| **9.       Электроснабжение** | |  |
| Обеспечение безаварийной работы внутридомовой системы электроснабжения, состоящей из вводных шкафов, межэтажных щитков, силовых осветительных установок и кабелей до индивидуального прибора учёта электроэнергии | постоянно | 0,06 |
| Текущий ремонт | По плану | 0,3 |
| Освещение мест общего пользования (замена ламп освещения над подъездами, в тамбурах и первых этажах подъездов) | постоянно | 0,03 |
| **Итого:** |  | **0,39** |
| **10.    Придомовая территория с элементами озеленения и благоустройства** | |  |
| Содержание дворового оборудования | постоянно | 1,6 |
| Окраска / побелка бордюров, скамеек, урн и оборудования детских площадок в весенне-летний период | 1 раз в год |
| Подметание земельного участка в летний период | 3 раза в неделю |
| Уборка мусора с газонов, очистка урн | 5 раз в неделю |
| Сдвигание и подметание снега при снегопаде, очистка крылец от льда, обработка проездов/тротуаров противогололёдными составами | По мере необходимости. |
| Обрезка деревьев, кустарников | По мере необходимости |
| Скос травы вокруг домов, газонах, междомовых территориях. | Не реже 1 раза в летний период |
| **Итого:** |  | **1,6** |
| **11.    Паспортное обслуживание** | |  |
| Паспортное обслуживание населения | Распорядок работы паспортной службы | 0,35 |
| **Итого:** |  | **0,35** |
| **ИТОГО** | | **9,73** |

**Стоимость вывоза ТБО составляет 1,34 рубля с 1 кв.м. и выставляется отдельной строкой в счёт – квитанциях за текущий ремонт и содержание общего имущества МКД.**

**Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным**

**домом с собственником помещения**

**О Т Ч Е Т**

### по затратам на содержание и ремонт общего имущества жилого дома в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Площадь дома (м2) \_\_\_\_\_\_\_\_ Приватизированная

Работы выполнены Количество квартир\_\_\_\_\_\_\_\_ площадь (м2) \_\_\_\_\_\_

ООО «УО «Горбуша» Количество прописанных \_\_\_\_\_\_

(на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Содержание, руб. | Текущий ремонт, руб. | Всего, руб. | Кап. ремонт  с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_г. |
| Долг на начало года |  |  |  |  |
| Начислено |  |  |  |  |
| Оплачено |  |  |  |  |
| Затрачено |  |  |  |  |
| Остаток |  |  |  |  |
| Среднегодовой тариф |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Статья расходов | Наименование работ по содержанию общего имущества | Ед. изм. | Объем | Сумма затрат, руб. |
|  | | | | |
| Содержание | | | | |
| *Заявки населения* | Выполнение заявок населения, переданных лично и по телефону |  |  |  |
| *Сезонные работы* | Подготовка общего имущества дома к эксплуатации в осеннее – зимний и весеннее – летний периоды |  |  |  |
| *Технический надзор* | Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации |  |  |  |
| *Паспортный стол* | Работа паспортистов |  |  |  |
| *Уборка территории* | Работа дворника по уборке территории двора и газона |  |  |  |
| *Уборка подъездов* | Работа уборщика подъездов |  |  |  |
| *Электроснабжение мест общего пользования* | Затраты на освещение входов в подъезды, лестничных клеток, подвала |  |  |  |
| *Услуги вычислительного центра* | Расчет квартплаты, печать квитанций, обслуживание базы данных и др. |  |  |  |
| *Содержание аварийно-диспетчерской службы* | Содержание круглосуточной дежурной бригады в составе сантехника, электрика и водителя с автомобилем. Работа диспетчера, затраты на услуги связи |  |  |  |
| *Управление домом* | Организация работ с населением, подрядными организациями, с предприятиями, предоставляющими коммунальные услуги, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство |  |  |  |
| *Гидравлические испытания* | Гидравлические испытания и расходы воды на промывку и опрессовку |  |  |  |
| *Другие расходы по содержанию* | Очистка кровель от мусора, снега, скол наледи, вывоз свалок мусора, расходы на транспорт и др. |  |  |  |
| *Банковские услуги* | Ведение расчётных счетов, перечисления платежей жителей. |  |  |  |
| Текущий ремонт | | | | |
| *Фундамент, подвал, приямки, вентиляционные продухи, отмостка* |  |  |  |  |
| *Стены, перегородки, межпанельные швы* |  |  |  |  |
| *Перекрытия* |  |  |  |  |
| *Крыша, чердак* |  |  |  |  |
| *Водосточные трубы, система внутреннего водостока* |  |  |  |  |
| *Двери подъездные, тамбурные* |  |  |  |  |
| *Окна подъездные* |  |  |  |  |
| *Полы в местах общего пользования* |  |  |  |  |
| *Вентиляция* |  |  |  |  |
| *Лестницы, крыльца, перила* |  |  |  |  |
| *Места общего пользования, подъзды, тамбуры, коридоры и др.* |  |  |  |  |
| *Система отопления* |  |  |  |  |
| *Система горячего водоснабжения* |  |  |  |  |
| *Система холодного водоснабжения* |  |  |  |  |
| *Система канализации* |  |  |  |  |
| *Электрооборудование* |  |  |  |  |
| *Электропроводка* |  |  |  |  |
| *Внешнее благоустройство* |  |  |  |  |
| *Непредвиденный текущий ремонт* |  |  |  |  |
| Капитальный ремонт | | | | |
| *Вид ремонта* | Перечень работ в соответствии со сметой |  |  |  |
| И Т О Г О : | | | |  |