**ДОГОВОР**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Иваново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 г.

**ОАО Управляющая компания «Комфортный ДОМ»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Колосовой Н.Ю., действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Ломоносова, дом 5\_, именуемые в дальнейшем «Ссбственники», с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:.

**1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключён на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме, указанного в протоколе от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. и хранится в Управляющей компании.

1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м., находящимся в многоквартирном доме по адресу: г. Иваново, ул. Ломоносова\_, дом 5, кв. №\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещений в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания Собственников данного дома в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством РФ.

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

1.5. Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:

Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г №188-Ф3 и изменений.

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

Иных нормативно-правовых актах, регулирующих сферу управления многоквартирными домами

**2.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Цель настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственника, в соответствии с условиями настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г . Иваново, ул. Ломоносова, дом 5, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Управляющая компания осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

Состав общего имущества, в отношении которого осуществляются работы по содержанию и текущему ремонту определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 1). Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) или первое сварное соединение со стояками;

на системе канализации – плоскость раструба тройника (точка соединения со стояком канализации);

по электрооборудованию – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирные электросчетчики не являются общим имуществом; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.4. Бытовое внутриквартирное газоиспользующее оборудование (плиты, газовые водонагреватели, газовые котлы) не входят в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

* 1. Предоставление услуг по настоящему договору является встречным обязательством и обусловлено их оплатой со стороны собственников помещений за прошедшие расчетные периоды в соответствии с условиями настоящего договора.
  2. Стороны подтверждают, что с момента подписания сторонами настоящего договора, все другие договоры того же предмета, договоры управления, заключенные между сторонами настоящего договора и третьими лицами ранее, считать прекратившими свое действие.
  3. В соответствии с пунктом 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской федерации от 06 мая 2011 г. № 354, управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в МКД не раннее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая компания обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующего жилищного законодательства РФ.

3.1.2. Оказывать услуги по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (перечень работ содержится в Приложении № 4 к настоящему Договору). В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки в предусмотренные действующим законодательством РФ сроки.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения(й) в многоквартирном доме надлежащего качества и в необходимых объемах в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах( утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, относящиеся к общему имуществу.

3.1.5. Самостоятельно или с привлечением других лиц производить начисления, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий (капитальный) ремонт общего имущества многоквартирного дома и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам

3.1.6. Предоставлять Собственнику, платёжные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.7. Производить по требованию Собственника сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно положениям действующего законодательства РФ.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов( утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

3.1.9. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии Собственника ( либо лица, пользующегося помещением на ином законном основании и потребляющего коммунальные услуги, в жилом помещении), не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учёта, осуществлять перерасчёт размера платы за предоставленную коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354). Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчёту в том случае, если осуществляется перерасчёт размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

Не подлежит перерасчёту в связи с временным отсутствием Собственника (либо лица, пользующегося помещением на ином законном основании и потребляющего коммунальные услуги) в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

3.1.10. Информировать Собственника (либо лица, пользующегося помещением на ином законном основании и потребляющего коммунальные услуги) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 1 рабочий день до начала перерыва. Помещение информации на доске объявлений является надлежащим способом уведомления.

3.1.11. Своевременно информировать Собственника (либо лица, пользующегося помещением на ином законном основании и потребляющего коммунальные услуги) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, путём размещения соответствующей информации на официальном сайте управляющей компании в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, или на информационных стендах дома.

3.1.12. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причинённый жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления Услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на досках объявлений и информационных стендах Дома или путём размещения соответствующей информации на официальном сайте управляющей компании в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчёт платы за текущий месяц.

3.1.14. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору в отношении с третьими (заинтересованными) лицами

3.1.15. . Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путём их указания в платёжных документах, на досках объявлений или информационных стендах Дома.

3.1.16. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранение аварийных ситуаций на общем имуществе многоквартирного дома.

3.1.17. Выполнять непредвиденные, неотложные работы, угрожающие безопасности жизни и здоровью граждан и причиняющим ущерб, которые Управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при заключении Договора при обычной степени заботливости и осмотрительности, и за возникновение которых она не отвечает, необходимость выполнения, которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных, непредвиденных работ, а также об объёмах их выполнения Управляющая компания уведомляет Собственников в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ. Затраты на выполнение таких работ компенсируются Собственниками дополнительно.

3.1.18. На основании сообщения (заявки) Собственника направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.19. В случае принятия решения общим собранием Собственников помещений о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части- организовать заключение соответствующих договоров. Средства, поступившие от использования общего имущества Собственников, должны быть направлены на лицевой счёт многоквартирного дома на статью содержание и текущий ремонт.

Собственники поручают Управляющей компании принимать необходимые меры к устранению всякого нарушения прав и законных интересов Собственников помещений в отношении общего имущества в многоквартирном доме, в том числе представлять интересы Собственников в суде, в других государственных контролирующих органах.

3.1.20. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ на общем имуществе внутри помещения в многоквартирном доме, согласовать с Собственником или лицом, пользующимся помещением на ином законном основании, и потребляющим коммунальные услуги, время доступа в это помещение устно или путём направления письменного уведомления о проведении таких работ, в котором указываются:

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

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

- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

3.1.21. Вести учёт жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника, осуществляя контроль за их исполнением.

3.1.22. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации, в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.23. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.24. Ежегодно в течение первого- начало второго квартала текущего года предоставлять отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год путем размещения указанного отчета на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома и опубликования на сайте Управляющей организации в сети Интернет ( reformagkh.ru и/или уккд,рф).

3.1.25. Предоставлять информацию о деятельности по управлению многоквартирными домами в объеме и сроки в соответствии с действующим законодательством на официальном сайте в сети Интернет.

3.1.26. Организовать работу по взысканию задолженности за жилищные и коммунальные услуги.

**3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать подрядные организации, третьих лиц для выполнения работ в рамках настоящего Договора, заключать договоры подряда и иные договоры, в интересах Собственников помещений, в рамках исполнения настоящего Договора.

3.2.2. Вносить предложения об изменении размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт помещения (Приложение № 3 к Договору), ежегодно, в рамках проведения общего собрания Собственников и действовать с учетом положений раздела 4 Договора.

3.2.3. Представлять интересы Собственника в отношениях с третьими лицами по возникающим вопросам содержания и текущего ремонта имущества Собственника, по предоставлению коммунальных услуг.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества, расположенного внутри помещения Собственника для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника помещения или лица, пользующегося помещением на ином законном основании, полного возмещения убытков, возникших по их вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей Управляющей компании для производства работ и профилактических осмотров общего имущества.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

3.2.7. Собственники помещений и Управляющая компания совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений таким собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. На весь период действия Договора Собственник, настоящим условием Договора, уполномочивает Управляющую компанию по организации (в том числе по инициированию) и проведению общего собрания Собственников.

3.2.8. Иные работы, услуги выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам Собственников за дополнительную плату. С условиями и порядком оплаты, выполнения и оказания иных работ, услуг Собственники вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую компанию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении Собственника обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей компании или её Представителю.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

3.2.10. Ограничить или приостановить выполнение работ, регулировать очередность, сроки и объемы предоставляемых услуг и выполняемых работ с учетом уровня платежей собственников многоквартирного дома.

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

3.2.12. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами. В случаях нарушения сроков внесения платы по настоящему договору требовать уплаты пеней.

3.2.13. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающих организаций, а так же иных лиц, уступку прав требования к собственникам (потребителям), имеющим задолженность по оплате соответствующих коммунальных услуг.

3.2.14. При непредставлении Собственником показаний индивидуальных приборов учета в течение трех календарных месяцев подряд Управляющая организация вправе произвести проверку состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, факта их наличия или отсутствия и произвести снятие их показаний.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. В срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, за потребленные коммунальные услуги в соответствии с выставленными платёжными документами.

3.3.2. При не использовании жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании письменно свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его непрерывном отсутствии более 24 часов.

При неисполнении данного условия ответственность за ущерб, возникший перед Управляющей компанией и/или третьими лицами, возлагается на Собственника.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) самовольно не производить перенос инженерных сетей;

б) не допускать установки и использования бытовых машин (приборов, оборудования) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

в) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

г) следить за целостностью и самовольно не нарушать пломбы на приборах учета и распределителях, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

д) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных(квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потреблённых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласия с Управляющей компанией;

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

ж) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения (в частности, не размещать без предварительного согласования с Управляющей компанией оборудование для телевизионных антенн, выносные блоки системы кондиционирования и иного оборудования), не производить переустройства или перепланировки принадлежащих Собственнику помещений, а также помещений, относящихся к общему имуществу дома, без согласования в установленном порядке;

з) 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, В случае установления нарушений ППБ, ответственность, предусмотренная ст. 20.4 КоАП, лежит на Собственнике имущества;

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

к) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

л) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в мусоропровод и систему канализации жидкие пищевые и другие бытовые отходы;

м) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 07.00 (при производстве ремонтных работ с 08.00 до 20.00);

н) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения не позднее чем за 5 рабочих дней путём направления письменного уведомления по фактическому адресу или написания письменного заявления непосредственно в офисе компании.

о) при отсутствии собственника в помещении на период отпуска, командировки и т.п. сообщать контактные телефоны лиц, с которыми можно связаться в случае необходимости (например, при возникновении аварийной ситуации). Указанная информация будет являться конфиденциальной.

п) не курить в местах общего пользования.

р) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в найм (наймодатели), а также Собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основанием). Предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны, в момент заключения таких договоров, информировать пользователей соответствующих помещений об условиях управления многоквартирным домом, о наличии настоящего Договора и его условиях, обязательности его исполнения, об обязанностях перед Управляющей компанией. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, Собственники помещений также обязаны уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

3.3.6. Предоставлять Управляющей компании в письменной форме в течение десяти рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей компании за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О., ответственного нанимателя (наименования и реквизитов 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 и взаимодействия Управляющей компании с органами социальной защиты населения;

- об изменении объемов потребления коммунальных ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности приборов (оборудования) и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путём объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.7. Информировать Управляющую организацию по телефону **(4932) 575131** о неисправностях в инженерных внутриквартирных коммуникациях и коммуникациях дома, приборов учета, сантехнического оборудования, о других факторах, влияющих на нормальную жизнедеятельность многоквартирного дома, на размер оплаты услуг и исполнение работ по содержанию и текущему ремонту дома, немедленно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

3.3.8. Допускать в жилые помещения многоквартирного дома только специалистов обслуживающей организации для устранения аварий, проведения технического осмотра внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, составления акта обследования, обеспечивать свободный доступ к ремонтируемым (заменяемым) коммуникациям и оборудованию, допускать специалистов для проведения инструктажей, осмотра санитарно-технического оборудования и инженерных сетей, а также для осмотра и проверки индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, а представителей аварийно-диспетчерской службы в любое время. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу с **23 по 25 числа ежемесячно**.

3.3.9. В течение трёх дней сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а в случае аварийной ситуации незамедлительно по телефонам указанным на официальном сайте Управляющей компании в информационно-телекоммуникационной сети Интернет или на информационных стендах дома.

3.3.10.Возмещать затраты Управляющей компании на выполнение работ, указанных в п.3.1.17 настоящего Договора дополнительно. 3.3.11. Использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесённые в государственный реестр средств измерений.

3.3.12. В случае, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством РФ о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Субъектов РФ, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, Собственники помещений обязаны немедленно принять меры по организации общего собрания по вопросу устранения выявленных дефектов, выполнения работ, указанных в предписаниях, а также о способах и сроках финансирования работ. В отсутствии решения общего собрания собственников о выполнении и финансировании вышеуказанных работ, Управляющая компания выполняет указанные работы за свой счет, при этом собственники обязаны компенсировать Управляющей компанией расходы, связанные с выполнением данных видов работ в срок, не превышающий 12 месяцев.

3.3.13. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности. В случае выявления органами исполнительной власти, государственной власти субъектов РФ (Жилищной инспекцией, Роспотребнадзором, Пожнадзором, Санэпиднадзором и др.), нарушений правил пожарной, санитарно-эпидемиологической безопасности, уполномоченные осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативно правовыми актами РФ, штрафные санкции налагаются на Собственника помещения, виновного в нарушении указанных требований.

3.3.14. Предоставлять Управляющей компании информацию, необходимую для расчёта платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3.15. В случае смены правообладателя помещения, сообщить об этом в Управляющую компанию, в течении 2-х месяцев с момента такой смены, с предоставлением соответствующих правоустанавливающих и право подтверждающих документов, при этом новый правообладатель помещения должен быть уведомлен прежним правообладателем о необходимости заключения с Управляющей компанией договора на управление многоквартирным домом.

3.3.16. Сообщать Управляющей компании о проживании временных жильцов в 5-ти дневный срок с момента вселения.

3.3.17. Не допускать к ремонту инженерных сетей и оборудования дома посторонних лиц.

3.3.18. Не допускать загрязнения домашними животными мест общего пользования многоквартирного дома. Загрязнения указанных мест немедленно должны устраняться владельцами животных.

3.3.19. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

**3.3.20. Собственникам помещений запрещается:**

А) Производить перепланировку, переоборудование помещений без предварительного разрешения, получаемого в установленном законодательством РФ порядке.

Б)Находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без разрешения Управляющей организации, кроме случаев оперативного решения вопросов аварийных ситуаций.

В)Без письменного разрешения Управляющей организации производить переоборудование, расширение и прокладку инженерных сетей и оборудования, прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования.

Г) Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным сетям или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.2. Получать от Управляющей компании акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.3. Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей компании документов, подтверждающих их полномочия.

3.4.4. Требовать перерасчета Управляющей компанией размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.5. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей компании предоставления ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.4.8. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

**4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на дату заключения настоящего Договора определяется в соответствии с Приложением № 3 «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» к настоящему Договору.

Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливаются в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной площади находящегося у Собственника жилого/нежилого помещения, в соответствии ст. 249, 289 Гражданского Кодекса РФ и ст. 37, 39 Жилищного Кодекса РФ, по решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме на срок один год с учетом предложений Управляющей компании.

4.2. По истечении первого года действия настоящего Договора Собственники, в соответствии с положениями настоящего Договора, на общем собрании утверждают размеры платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, с учетом предложений Управляющей компании.

Предложенная Управляющей компанией плата включает в себя плату за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Перечень работ согласован сторонами ( Управляюшей компанией и Собственниками) в Приложении № 4 к Договору, и включает в себя три вида работ: управление, содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Содержание и техническая эксплуатация жилого фонда выражаются в постоянной текущей деятельности управляющей компании, создающей определенный полезный эффект в рамках эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и направлена на поддержание многоквартирного дома в технически исправном состоянии.

4.3. Если Собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления ( п. 4 ст. 158 ЖК РФ).

4.4. Во второй и последующие годы действия Договора, размер платы за управление многоквартирным домом и содержание общего имущества устанавливается с учетом уровня инфляции, устанавливаемого органами государственной власти. Установление размера платы в таком порядке не требует принятия дополнительного решения общим собранием Собственников.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, установленном Правительством РФ.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ. Собственники обязаны предоставлять Управляющей компании информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.7. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.8. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае не внесения собственниками помещений платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в установленные сроки начисляется пеня в размере действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки по день фактической оплаты включительно.

4.9. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной настоящим Договором, плата за содержание и ремонт жилого помещения может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений и наниматели жилых помещений по договорам социального найма в данном доме обязаны вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсонабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений и нанимателями жилых помещений своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией.

4.10. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт, капитальный ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.11. Расходы Управляющей компании по выполнению непредвиденных неотложных работ, угрожающих безопасности жизни и здоровья гражданам и причиняющих ущерб, необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора, в размере стоимости , не учтенной при установлении платы за управление, содержание и текущий ремонт, подлежат возмещению управляющей компании Собственниками путем внесения средств на возмещение расходов из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора , до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника. Указанные расходы подлежат внесению не позднее 10 числа месяца ( т.е. в срок, установленный договором для внесения платы за управление, содержание и текущий ремонт), следующего за месяцем, в котором такие работы были проведены. Расходы возмещаются каждым Собственником соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома. Расходы, предусмотренные настоящим пунктом Договора. Взимаются с собственников помимо платы за управление. Содержание и ремонт общего имущества дома.

4.12. В выставляемом Управляющей компанией платежном документе указываются:

- почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике ( Собственниках) помещения ( с указанием наименования юридического лица или фамилий и инициалов плательщиков), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения ( с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

- наименование Управляющей компании ( с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес ( место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования;

- указание на оплачиваемый месяц. Наименование оплачиваемых жилищных и коммунальных услуг, площадь помещения , значения тарифов (цен) на жилищные и коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов;

- объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов который:

- при расчетах с использованием показаний индивидуальных приборов учета – указывается Собственником самостоятельно в специальных графах платежного документа;

- при расчетах с использованием показаний коллективных ( общедомовых) приборов учета – указывается Управляющей компанией из объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов рассчитанных в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ;

- при расчетах за отопление с использованием показаний коллективных (общедомовых) и (или) индивидуальных приборов учета – указывается Собственником и Управляющей компанией с учетом положений Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ;

- при отсутствии коллективных (общедомовых) и (или) индивидуальных приборов учета – указывается Собственником исходя из норматива потребления коммунальных услуг , общей площади помещения (для отопления) или числа горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения);

- сведения об изменениях размера платы за жилищные и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

1. С проживанием временных жильцов;

2. Со снижением качества коммунальных услуг;

3. С неоказанием части услуг и/ или невыполнением части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;

4. С уплатой Собственником Управляющей компании неустоек ( штрафов, пеней);

- сведения о размере задолженности перед Собственником за предыдущие периоды;

- другие сведения, предусмотренные законодательством РФ.

4.13. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.7. настоящего Договора пеней включается в платежный документ. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пеня, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.14. Собственник вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги на основании полученных счетов- извещений. В соответствии с положениями Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества…» прием платежей производится путем наличных и безналичных платежей в отделениях уполномоченных банков («Банк Авангард», «Сбербанк», «Сбербанк-онлайн») или в расчетно-кассовых центрах г. Иваново, а так же в иных местах, определенных Управляющей организацией.

4.15. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и за отопление.

4.16. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.17. В случае неоказания части услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих услуг подлежит перерасчету в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.18. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

4.19. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.20. В случае изменения управляющей компанией платежного агента, уведомление Собственников осуществляется не позднее чем за 30 жней до момента такого изменения, путем размещения указанной информации на официальном сайте в сети Интернет. Согласно настоящего договора, либо на информационном стенде или в ином общедоступном месте, обеспечивающем возможность свободного самостоятельного ознакомления Собственников с указанной информацией.

4.21. Плановый капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания Собственников о проведении такого ремонта с отражением источника финансирования расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей компании о необходимости и стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.22. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.23. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество.

4.24. При принятии сторонами настоящего договора решения на общем собрании о проведении дополнительных работ, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не предусмотренных настоящим договором и планом работ на текущий год, соответствующие работы производятся за дополнительную плату (оплата производится собственниками помещений многоквартирного дома). Данная стоимость включается отдельной строкой в извещение (счет-квитанцию) на оплату жилищных услуг.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственников помещений многоквартирного дома;

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

5.3. При просрочке внесения либо неполном внесении платы за жилищные услуги собственники выплачивают Управляющей организации пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного настоящим договором срока оплаты, по день фактического расчета включительно.

5.4. В случае необеспечения доступа к инженерным сетям в помещении при возникновении аварии (аварийной ситуации), собственник несет полную ответственность, в том числе материальную, за все наступившие в результате этого неблагоприятные последствия, в том числе перед третьими лицами. 5.5. В случае если собственник помещения без полученного в установленном порядке согласования самостоятельно произведет установку систем внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, а также индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, Управляющая организация освобождается от ответственности за их эксплуатацию, устранение аварийных ситуаций и возмещения ущерба третьим лицам. 5.6. При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, общих для всего здания, по вине собственника и лиц, проживающих в квартире, собственник несет расходы по выполнению ремонтно-восстановительных работ. Факт повреждения указанных конструкций, сетей и оборудования собственником устанавливается комиссионно представителями собственника и Управляющей организации. 5.7. Собственник несет ответственность в соответствии с настоящим договором перед Управляющей организацией и третьими лицами за действия граждан, не зарегистрированных, но проживающих в квартире. 5.8. Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение работ и неоказание услуг вследствие несвоевременного выполнения собственниками помещений своих обязательств по настоящему договору, в том числе, в части оплаты жилищных услуг. 5.9. При неисполнении иных условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. 5.10. Любая из сторон настоящего договора освобождается от ответственности за его нарушение, если такое нарушение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказывать влияние, например: землетрясение, наводнение, пожар, ураган, а также забастовка, акты государственных органов, препятствующие выполнению настоящего договора. При наступлении указанных обстоятельств, каждая сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по настоящему договору.

5.11. Управляющая компания, неисполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, не несет ответственность, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие того, что собственники помещений Дома на общем собрании не приняли Решение об установлении размера платы за содержание и ремонт с учетом предложений Управляющей организации на следующий год 9период), или такое собрание не состоялось в связи с отсутствием кворума.

**6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТОВ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА И ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА.**

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей компании по исполнению настоящего Договора при участии председателя совета дома/уполномоченного лица в порядке с. 161.1 ЖК РФ.

6.2. Помимо указанных выше действий Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия. А также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей компании, этого или иного Собственника, по требованию любой из сторон Договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения с указанием причины нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (его уполномоченных представителей), нанимателя (члены семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии незаинтересованных лиц. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр вручается Собственнику (его уполномоченным представителям), нанимателю под расписку.

**7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем внесудебном порядке:

а) по инициативе Собственника, с предварительным письменным уведомлением Управляющей компании за 30 дней до даты расторжения, в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) – путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе Управляющей компании, с предварительным письменным уведомлением Собственников (их уполномоченного лица) за 30 дней до даты расторжения в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- Собственники помещений систематически не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору, что делает невозможным исполнять Управляющей компанией своих обязательств по Договору.

- собственники помещений Дома на общем собрании, в нарушении положений настоящего Договора, не приняли Решение об установлении размера платы за содержание и ремонт с учетом предложений Управляющей организации на следующий год (период), или такое собрание не состоялось в связи с отсутствием кворума.

- собственники помещений Дома на общем собрании в нарушение положений настоящего Договора, установили размеры платы в меньшем размере, чем было предложено Управляющей организацией на соответствующий год (период).

7.2.2. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

7.2.3. По соглашению Сторон.

7.3. В случае одностороннего расторжения Договора со стороны Собственника Собственник обязан возместить Управляющей компании убытки связанные досрочным расторжением данного Договора.

7.4. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок.

**8. ИНЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае. Если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в третейском суде по заявлению одной из Сторон.

8.2. Собственник может заключить с Управляющей компанией отдельный договор, в котором поручить управляющей компании получать за Собственника денежные средаства от сдачи его помещения в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственнику.

**9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то сеть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства.

9.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств, с предоставлением подтверждения наступления таких обстоятельств от соответствующего органа (организации).

9.3. При наступлении указанных в п. 9.2. Договора обстоятельств сроки, предусмотренные настоящим Договором и положениями действующего законодательства РФ для исполнения соответствующих обязательств, отодвигаются соразмерно времени, в течении которого действуют эти обстоятельства или их последствия.

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Договор заключен «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_ сроком на 5 лет. Положения настоящего договора распространяются на правоотношения, возникшие между сторонами с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

10.2.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.3. Если ни одна из сторон за месяц до окончания срока действия Договора не заявит о расторжении действующего Договора, Договор считается продленным на тот же срок.

**11. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.**

Приложение №1 Характеристика МКД, общая информация о МКД и общем имуществе,

«Приложение № 2 Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов».

Приложение №3 «Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества».

Приложение № 4 Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

Приложение № 5 Границы балансового разграничения

**Приложение № 6 Информация об Управляющей организации**

Приложение №7 «Взаимодействие уполномоченного Собственниками лица с Управляющей компанией по вопросам управления многоквартирным домом».

Приложение № 8 перечень работ выполняемых за счет дополнительной оплаты

Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания**  Открытое Акционерное Общество «Комфортный ДОМ»  Юридический адрес: 153025, г. Иваново, ул. Тимирязева, д.1  Почтовый адрес: 153025, г. Иваново, ул. Тимирязева, д.1  ИНН 3702560312 КПП 370201001  р/с 40702810706200026286 в ОАО АКБ "Авангард"  г. Москва  БИК 044525201  к/с 30101810000000000201  Ген. Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Колосова Н.Ю. | **Собственник помещений:**  Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Зарегистрирован по адресу: г. Иваново,  Ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_  Паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Кем выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Когда выдан «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  подпись расшифровка |

Приложение №1

К договору Управления многоквартирного дома

**ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**Г. Иваново, ул. Ломоносова, д. 5**

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

| **№** | **Наименование объекта** | **Наличие\*** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе: |  |
| межквартирные лестничные площадки | \* |
| лестницы | \* |
| чердак | \* |
| технический подвал | \* |
| 2. | Крыша | \* |
| 3. | Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: |  |
| фундамент | \* |
| несущие стены | \* |
| плиты перекрытий | \* |
| 4. | Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: |  |
| окна помещений общего пользования | \* |
| двери помещений общего пользования | \* |
| перила | \* |
| парапеты |  |
| 5. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: |  |
| система трубопроводов: | \* |
| водоснабжения, включая: | \* |
| - стояки | \* |
| - регулирующая и запорная арматура | \* |
| водоотведения, включая: | \* |
| - стояки | \* |
| - регулирующая и запорная арматура | \* |
| газоснабжения, включая: | \* |
| - стояки | \* |
| - регулирующая и запорная арматура | \* |
| отопления, включая: |  |
| - стояки |  |
| - обогревающие элементы |  |
| - регулирующая и запорная арматура |  |
| система электрических сетей, включая: | \* |
| вводно-распределительные устройства | \* |
| этажные щитки и шкафы | \* |
| Отопительные приборы помещений общего пользования | \* |
| осветительные установки помещений общего пользования | \* |
| силовые установки | \* |
| электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии | \* |
| общедомовые приборы учёта: | \* |
| воды | \* |
| тепловой энергии |  |
| электрической энергии | \* |
| механическое оборудование, включая: |  |
| лифты, лифтовые шахты | \* |
| насосы | \* |
| теплообменники |  |
| 6. | Земельный участок | Границы земельного участка устанавливаются по плану земельного участка |
| 7. | Границы эксплуатационной ответственности | стена здания |
| 8. | Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе: |  |
| мусоропроводы |  |
| тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома |  |
| парковки для автотранспорта | \* |
| детские площадки | \* |
| спортивные площадки |  |

\* Имеется

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ

1. Год постройки 2015 г.
2. Тип постройки: кирпичный;
3. Этажность: 11 этажей, в том числе подземных 1
4. Количество секций 2 шт.;
5. Количество квартир: 60 шт.
6. Общая площадь всех помещений включенных в площадь здания 6602,40 кв. м;
7. Общая площадь жилых помещений за исключением балконов 4442,9 м.кв,
8. Общая площадь жилых помещений с учетом балконов 5490,4 м.кв
9. Общая площадь помещений общего пользования 11112 кв. м;
10. Фундамент (тип и материал) – железобетон.
11. Несущие стены (материал) - кирпич.
12. Перекрытия (материал) – железобетон; междуэтажное - ж/б плиты
13. Крыша (материал кровли, площадь) –техноэласт, 835,07 кв. м.
14. Балконные плиты, лоджии (наличие, материал) –ж/б плиты.
15. Несущие колонны (наличие, шт.) - нет.
16. Ограждающие ненесущие конструкции – нет .
17. Окна в помещениях общего пользования (шт.) – 22 шт.
18. Двери в помещениях общего пользования (шт.) –30 шт.
19. Иные ограждающие и несущие конструкции - нет.
20. Межквартирные лестничные площадки (шт.) –22 шт.
21. Сети и системы инженерно-технического обеспечения: водоотведение, водоснабжение, газопровод среднего давления, надземный газопровод среднего давления, надземный газопровод низкого давления, электроснабжение
22. Инженерное и иное оборудование :газораспределительныя система, системы холодного водоснабжения, канализации, коллективных (общедомовых) приборов учёта воды и электричества, а также иного оборудования, расположенного на этих сетях), электроснабжение, элеваторный узел, газорегуляторный пункт, насосы (кол – во)1, переговорное запирающее устройство, лифт пассажирский 2(кол-во), иное оборудование.
23. Лифты 2 шт
24. Нежилые помещения:

Подвальное помещение (площадь) – 485,8 кв. м.

-Технический этаж (площадь) – нет

Приложение №2

К Договору управления многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА**

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ**

**И ИНЫХ ДОКУМЕНТОВ, СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ**

**МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

1. Согласно акту приема-передачи технической документации

**Управляющая компания Собственник**

Открытое Акционерное Общество

«Комфортный ДОМ»

Ген. Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Колосова Н.Ю. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**Приложение №3**

**К Договору управления многоквартирным домом**

**РАЗМЕР ПЛАТЫ**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид платы | Размер платы, руб. |
|  | **Плата за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе :** | **22,11** |
| 1. | Содержание и ремонт общего имущества МКД, управление | 11,00 |
| 2 | Содержание внутридомового газового оборудования, относящегося к общему имуществу дома | 0,23 |
| 3 | Содержание придомовой территории | 2,66 |
| 4 | Уборка лестничных клеток | 1,53 |
| 5 | Вывоз ТБО | 2,50 |
| 6 | Обслуживание лифтового оборудования | 3,63 |
| 7 | Аварийное обслуживание | 0,56 |

**Управляющая компания Собственник**

Открытое Акционерное Общество

«Комфортный ДОМ»

Ген. Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Колосова Н.Ю. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение № 4 к договору управления **многоквартирным домом № 5 по ул. Ломоносова, г. Иваново**

**Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом**

Таблица 1

| **Перечень (услуг) работ** | **Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг** |
| --- | --- |
| **1.** Хранение иведение технической документациипо многоквартирному дому | в течение срока действия договора управления |
| **2**. Заключение договоровна выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями | в порядке, определяемом Управляющей организацией |
| **3.** Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженностипо оплате, проведение текущей сверки расчетов (с привлечением третьих лиц) | ежемесячно |
| **4.** Осуществление контроля за качеством по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома | в порядке, определяемом Управляющей организацией |
| **5.** Прием граждан (нанимателей, собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам | Ежедневно с 9-00 до 12-00 |
| **6.** Осуществление письменных уведомлений собственников помещений и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом | в порядке, установленном договором управления |
| **7.** Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан (с привлечением третьих лиц) | в срок до 30 дней после обращения граждан |
| **8.** Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с пользованием гражданами жилыми помещениями (с привлечением третьих лиц) | в день обращения по графику приема граждан |
| **9.** Принятие заявлений  рассмотрение заявлений (претензий) о непредставлении или некачественном предоставлении услуг | в течение 3-х рабочих дней с даты получения  в течение 30-и календарных дней с даты получения |
| **10.** Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию пользователя помещения или собственников помещений и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов (с привлечением третьих лиц) | не позднее 10 рабочих дней после обращения в Управляющую организацию |
| **11.** Осуществление технических осмотров общего имущества дома | 2 раза в год |
| **12.** Организация выполнения дополнительных услуг работ, по заявкам пользователей помещений | в порядке, установленном Управляющей организацией |
| **13.** Подготовка предложений о проведении капитального ремонта | при необходимости |
| **14.** Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников | в сроки, установленные договором управления |
| **15.** Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора | за 30 дней до даты проведения Общего собрания собственников |
| **16.** Уведомление об условиях договора управления собственников помещений, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора | в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию |
| **17.** Решение вопросов пользования Общим имуществом | в порядке, установленном Общим собранием собственников |
| **18.** Ведение бухгалтерского учета и другой отчетности, установленной действующим законодательством | постоянно |
| **19.** Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями | Обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 7 дней со дня вступления в силу договора |
| **20.** Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг | В прядке, определяемом УО в соответствии с СанПиН |
| **21.** Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета | С 23 по 25 число текущего месяца за текущий месяц |
| **22.** Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета | В течение 10-ти рабочих дней с момента обращения потребителя |
| **23.** Ввод приборов учета в эксплуатацию | До 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора |
| **24.** Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров | Ежемесячно и на день прекращения договора |
| **25.**  Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю ответа (в т.ч. по телефону) о результатах рассмотрения | Принятие – в момент обращения, остальное – в течении 30 рабочих дней с даты получения |
| **26.** Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий | Ежегодно при подготовке годового отчета |

Приложение № 4

К договору управления Многоквартирным домом

Таблица 2

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид работ** | **Наименование объекта проведения работ** |
| **1** | проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:  -признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;-коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;  -проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений); | **Фундаменты** |
| **2** | -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, захламление, 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 (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений); | **Подвалы** |
| **3** | - 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 из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений); | **Стены** |
| **4** | - 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 арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;  - 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, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);  - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений); | **Перекрытия и покрытия** |
| **5** | - контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений). | **Балки (ригели) перекрытий и покрытий** |
| **6** | - проверка кровли на отсутствие протечек;- проверка устройств, заземления матч и другого оборудования, расположенного на крыше; - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций,  - проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;-контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;-осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;- 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 защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; - при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений). | **Крыши** |
| **7** | - 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 (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений). | **Лестницы** |
| **8** | - техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем один раз в квартал;  -устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторо, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; - контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).- устранение засоров в каналах, устранение неисправностей, зонтов над шахтами и дефлекторов;  -контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов | **Дымоходы и вентканалы** |
| **9** | - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);- 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 восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;-промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;  - промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозийных отложений;-удаление воздуха из системы отопления; | **Системы холодного водоснабжения, отопления и водоотведения** |
| **10** | - проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах;- постоянный контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов; | **Индивидуальный тепловой пункт** |
| **11** | - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;  -проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)  -промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | **Система теплоснабжения (отопление)** |
| **12** | - техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей и внутридомового электрооборудования;  - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;  -проверка заземления оболочки электрокабеля. | **Электрооборудование** |
| **13** | - организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов ;  -организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;  -при выявлении нарушений и неисправности внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, -организация проведения работ по их устранению | **ВДГО** |
| **14** | - 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 (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений). | **Оконные и дверные заполнения помещений** |
| **15** | - выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;  - контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);  - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;  - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы  - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений). | **Фасады** |
| **16** | организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;  обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);  обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);  обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. | **Лифты** |
| **17** | 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. | **внутренняя отделка** |
| **18** | проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | **содержание полов** |
| **16** | - сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);- очистка придомовой территории от наледи и льда; | **Земельный участок** |
| **17** | -подметание и уборка придомовой территории;- выкашивание газонов (2 раза в год);  - очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;  -уборка газонов - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | **Придомовая территории( в теплый период года)** |
| **18** | организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;  организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;  при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению. | **систем внутридомового газового оборудования** |
| **18** | - сухая и влажная уборка лестнечных площадок и маршей  -влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафоф для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;  -мытье окон  -очистка систем защиты от грязи(металлических решеток) | **Лестничные площадки и марши** |
| **19** | -проведение дератизации и дезинфекции помещений, ходящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. | **Подвальныпомещения** |
| **20** | -незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;  -организация мест накопления бытовых отходов, сбора отходов 1-4 классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию транспортированию и размещению таких отходов. | **Бытовые отходы** |
| **21** | Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. |  |

**Управляющая компания: Собственник** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию**

**многоквартирного дома и сроки их проведения**

Таблица 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Вид работ** | | **Периодичность** |
| **Содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе:** | | |  |
| **1.** | **Уборка территорий домовладений и мест общего пользования, в том числе:** | |  |
| ***1.1*** | ***Уборка территорий домовладения:*** | |  |
|  | *Холодный период* | |  |
| 1.1.1 | Подметание свежевыпавшего снега | | 1-2 раза в сутки |
| 1.1.2 | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см | | 1-2 раза в сутки |
| 1.1.3 | Посыпка территории песком или песчано-соляной смесью | | 1 раз в сутки во время гололеда |
| 1.1.4 | Очистка территорий наледи и льда | | 1 раз в двое суток во время гололеда |
| 1.1.5 | Очистка урн от мусора | | 1 раз в сутки |
| 1.1.6. | Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек | | По мере необходимости |
| 1.1.7. | Заливка катков | | При их наличии |
|  | *Теплый период* | |  |
| 1.1.6 | Подметание территории | | 1 раз в сутки |
| 1.1.7 | Очистка урн от мусора | | 1 раз в сутки |
| 1.1.8 | Уборка газонов | | 1 раз в двое суток |
| 1.1.9. | Стрижка подрезка и побелка деревьев и кустарников | | По мере необходимости |
| 1.1.10 | Озеленение газонов, создание цветников | | По мере необходимости |
| ***1.2*** | ***Выкашивание газонов*** | | 2 раза в сезон |
| ***1.3*** | ***Уборка лестничных клеток:*** | |  |
| 1.3.1 | Подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей | | Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней |
| 1.3.2 | Подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа | | 1 раз в неделю |
| 1.3.3 | Мытье лестничных площадок и маршей | | 1 раз в месяц |
| 1.3.4. | Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток | | 1 раз в год |
| 1.3.5. | Уборка чердачного и подвального помещений | | По мере необходимости |
| ***1.4*** | ***Услуги по вывозу ТБО и КГО*** | |  |
| 1.4.1 | Вывоз крупногабаритного мусора | | По мере накопления (по графику) |
| 1.4.2 | Вывоз ТБО | | По графику |
| **2.** | **Содержание лифтового хозяйства, в том числе:** | |  |
| 2.1 | Техническое освидетельствование и диагностика лифтов | | По графику |
| 2.2 | Обслуживание лифтов | | Ежедневно |
| **3.** | **Аварийно-диспетчерское обслуживание** | | Ежедневно |
| **4.** | **Электроэнергия на освещение мест общего пользования и технические цели** | | Ежедневно |
| **5.** | **Услуги СЭС** (дератизация, дезинсекция) | | По мере необходимости |
| **6.** | **Обслуживание газопроводов, входящих в состав общего имущества** | | 1 раз в три года |
| **7.** | **Техническое обслуживание, в том числе:** | |  |
| 7.1 | Подготовка жилого дома к работе в осенне-зимний период | | 1 раз в год |
| 7.2 | Технические осмотры | | 2 раза в год |
| **8.** | **Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома:** | |  |
|  | 1.Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома согласно перечню общего имущества дома осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.  2.Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы  по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации;  3.При проведении технических осмотров (весной и осенью -2 раза в год) мест общего пользования:  - устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем канализации, холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома; набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, смена перегоревших электролампочек, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования;  - прочистка канализационного лежака;  - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;  - частичный ремонт кровли;  - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;  - осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.  4.При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:  - восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;  - замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;  - установка пружин или доводчиков на входных дверях в местах общего пользования;  - ремонт и прочистка вентиляционных каналов;  - ремонт труб наружного водостока;  - устранение причин подтапливания подвальных помещений;  -наладка автоматизированной системы регулирования ИТП  5.. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ:  - устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;  - аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии. | | |
| **9.** | **Содержание объектов благоустройства (очистка, мелкий ремонт, покраска ограждений, скамеек, детской площадки, номерных знаков, прочих элементов благоустройства).** | ежегодно | |

**Приложение № 5 к Договору управления многоквартирным домом № 5 по ул. Ломоносова, г. Иваново**

**Границы эксплуатационной ответственности**

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация | Собственник |
| 1. Внутридомовые системы горячего (при наличии) водоснабжения, относящиеся к общему имуществу. Стояки горячего (при наличии) и холодного водоснабжения. | 1. Ответвления от стояков горячего (при наличии) и холодного водоснабжения до вводной запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арма-тура, сантехническое оборудование и индивидуальные приборы учёта холод-ной, горячей (при наличии) воды в по-мещениях собственников. |
| 2. Внутридомовая система электроснабжения и электрооборудование (за исключением квартирных электросчёт-чиков и отключающих устройств к ним), общедомовые приборы учёта. | 2. Электрооборудование и электричес-кие сети после отключающих устройств, отключающие устройства, индивиду-альные приборы учёта электрической энергии в этажных щитах (или в по-мещениях собственников). |
| 3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками. | 3. Трубопроводы канализации от крест-овин или тройника до общего стояка в помещениях собственников. |
| 4. По строительным конструкциям – внешняя поверхность стен помещения. | 5. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помеще-ния, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). |
| 5. Внутридомовая инженерная система газоснабжения до внешней поверхности стены принадлежащего собственнику помещения, через которую проходит подводящий газопровод к внутриквартирному газовому оборудованию | 5. Внутриквартирная система газоснабжения от внешней поверхности стены принадлежащего собственнику помещения, через которую проходит подводящий газопровод к внутриквартирному газовому оборудованию, газоиспользующее оборудование, входящее в состав внутриквартирного газового оборудования. |

**Приложение № 6 к Договору управления многоквартирным домом № 5 по ул. Ломоносова, г. Иваново**

**I. Информация об Управляющей организации**

1. Управляющая организация ОАО УК «Комфортный дом»

2. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом www.reformagkh.ru

3. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) , уккд.рф, ГИС ЖКХ

4. Адрес электронной почты ukkd@mail.ru

5. Режим работы Управляющей организации и телефоны, адреса:

**ИНФОРМАЦИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование информации** | **Информация** |
| Наименование Управляющей компании | Открытое акционерное общество Управляющая компания  «Комфортный ДОМ» |
| Место нахождения Управляющей организации | юр. адрес: ул. Тимирязева, д. 1,  почт. адрес: ул. Тимирязева, д. 1  ukkd@mail.ru |
| Сведения о государственной регистрации | ИНН/КПП  3702560312/370201001 |
| Фамилия, имя, отчество руководителя Управляющей компании | Генеральный директор  Колосова Наталья Юрьевна |
| Режим работы Управляющей компании | Понедельник – пятница с 8.00до17.00 час., перерыв с 12.00 до13.00 час.,  выходной – суббота, воскресенье |
| Режим работы аварийной службы | Понедельник – пятница с 17.00 до 8.00 час суббота, воскресенье, праздничные дни круглосуточно. |
| Контактные телефоны: | - Генеральный директор – 89303616208  -Технический директор- 89303570173  - бухгалтер - 89203420353  - диспетчер - (4932) 57-51-31  - аварийно-диспетчерская  служба - (4932) 35-39-79 |

Приложение 7

К Договору управления многоквартирным домом

**ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПОЛНОМОЧЕННЫХ(ОГО) СОБСТВЕННИКАМИ ЛИЦ(А)**

**С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ**

**МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Открытое акционерное общество УК «Комфортный ДОМ», в лице генерального директора Колосовой Н.Ю., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», и Собственник помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Иваново, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, подписали настоящее Приложение к Договору о следующем:

1. В соответствии с положениями Договора управления, Собственники уполномачивают председателя Совета многоквартирного дома для целей исполнения функций, указанных в настоящем Приложении к Договору и в тексте Договора.
2. Председатель Совета многоквартирного дома в целях осуществления с управляющей компанией по управлению многоквартирным домом принимает на себя осуществление функций по хранению экземпляра Договора, составленного для Собственников. Хранению ежегодного Перечня работ, услуг согласованию его изменения и осуществляет иные функции, в соответствии с положениями Договора и выполнение которых Управляющей компанией без участия Собственников невозможно в силу требований действующего законодательства РФ, контролирующих и надзорных органов, а также в целях соблюдения интересов Собственников при выполнении Управляющей компанией своих обязательств по Договору.
3. В случае отсутствия Председателя Совета многоквартирного дома, его болезни, при иных обстоятельствах, препятствующих выполнению им своих обязанностей, Председатель Совета многоквартирного дома в срок, не позднее чем за 2 рабочих дня, в случае необходимости непрерывного отсутствия в городе Иваново более 24 часов, - до даты начала отсутствия, либо в течение 1 рабочего дня с начала болезни или иных подобных обстоятельств, которые он в силу объективных причин не мог заранее предусмотреть, представляет в Управляющей организацию сведения ( ФИО, № квартиры, контактный телефон) о лице, которое принимает на себя выполнение его функций.
4. Срок действий полномочий Председателя Совета многоквартирного дома- два года, если иной срок не установлен решением общим собранием Собственников , а также за исключением случаев:

- принятия в период действия Договора общим собранием Собственников решения о выборе нового Председателя Совета многоквартирного дома и о досрочном прекращении полномочий предыдущего;

- принятия общим собранием Собственников решения о создании товарищества собственников жилья и избрания правления товарищества собственников жилья.

**Управляющая компания Собственник**

Открытое Акционерное Общество

«Комфортный ДОМ»

Ген. Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Колосова Н.Ю. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение 8

К Договору управления многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ работ, выполняемых за счет дополнительной оплаты**

1. **Состав работ, повышающих комфортность проживания, выполняемых по заявкам собственников и подлежащих дополнительной оплате** 1.Установка индивидуальных и общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов. 2. Улучшение отделки подъездов по решению собственников жилья (установка стеклопакетов в подъездах, окраска стен высококачественной краской, укладка плитки на полы в подъезде и т.д.). 3. Установка и обслуживание электромагнитных замков и домофонов. 4. Прочие работы и услуги, не включенные в состав обязательных для управляющей организации. **II. Срок исполнения** Срок исполнения определяется после поступления заявки по согласованию с заявителем. Аналогично определяются условия и сроки оплаты работ.

**Управляющая компания Собственник**

Открытое Акционерное Общество

«Комфортный ДОМ»

Ген. Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Колосова Н.Ю. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/