проект договора

**Договор № \_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

г. Сосногорск «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

Граждане – собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 1а к настоящему договору), собственники жилых помещенийили владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм (согласно списку, приведенному в Приложении 1б к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений**,а также собственники нежилых помещений или их владельцы по иным законным основаниям (согласно списку, приведенному в Приложении 1в к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники нежилых помещений**, и именуемые все вместе **Собственники помещений**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью Жилищная компания "Лидер", в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании **устава**, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора и общие положения**

**1.1.** Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Сосногорск, 6 микрорайон д.№\_\_** (далее – многоквартирный дом).

Условия настоящего договора утверждены решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**1.2.** Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов.

**1.3.** Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – **Общее имущество**) приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

**1.4.** Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Центром Жилищных Расчетов и Субсидий Управляющей организации в срок не позднее 15 дней с момента заключения настоящего договора. В случае отсутствия технической документации полностью или частично Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление отсутствующей документации, возмещаются Собственниками помещений.

**1.5.** Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников помещений и пользователей помещений.

**1.6.** Пользователями помещениями признаются: Собственники жилых помещений - граждане и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, Собственники нежилых помещений и лица, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования, пользующиеся помещениями.

**1.7.** В целях настоящего договора применяются следующие понятия:

- Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм именуются – **Наймодатели;**

- Собственники нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам, именуются – **Арендодатели;**

- лица, пользующиеся помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования) именуются – **арендаторами**;

- общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ, именуется – **Общее собрание собственников.**

**1.8. Наймодатели** действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей.

**1.9.** Отношения Управляющей организации с Собственниками нежилых помещений по настоящему договору строятся следующим образом:

**1.9.1.** Если нежилое помещение находится во владении и пользовании одного лица (в собственности или в хозяйственном ведении, или в оперативном управлении), то на такое лицо распространяются в полном объеме все положения настоящего договора, устанавливающие права, обязанности и ответственность для Собственников нежилых помещений.

**1.9.2**. Собственники нежилых помещений – Арендодатели не несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества в случаях, если соответствующие обязательства по договорам аренды принадлежащих им нежилых помещений возложены на арендаторов. В указанном случае Управляющая организация самостоятельно заключает с арендаторами таких помещений договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

**1.10.** Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания сторонами.

Настоящий договор считается подписанным со Стороны Собственников помещений, если его подписали Собственники помещений, которым принадлежат в совокупности более двадцати пяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме.

**1.11.** Отдельные условия настоящего договора, а именно:

- перечень работ по ремонту Общего имущества;

- стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту Общего имущества;

- размеры платы за содержание и ремонт помещений для Собственников помещений и нанимателей;

- порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений;

- виды применяемых в расчетах с гражданами платежных документов;

- лица, уполномоченные Собственниками помещений осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору

устанавливаются: на первый год настоящим договором, на последующие периоды - путем ежегодного пересмотра Общим собранием собственников и Управляющей организацией.

**1.12.** Пересмотр отдельных условий договора оформляется ежегодно утверждаемым Общим собранием собственников и Управляющей организацией соглашением. Подписание указанного Соглашения со стороны Собственников помещений каждым из них не требуется. Указанное соглашение оформляется в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон.

В целях настоящего договора указанные в настоящем пункте соглашения именуются – **Соглашения об изменении условий договора.**

**2. Обязанности сторон**

**2.1. Стороны договора обязаны:**

**2.1.1**. Нести обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов и из положений настоящего договора.

**2.2. Собственники жилых и нежилых помещений – пользователи помещений обязаны**:

**2.2.1**. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника жилых помещений или Владельца нежилых помещений.

**2.2.2.** Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

**2.3. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:**

**2.3.1**. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 10 дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

**2.3.2.** Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 15 дней с даты заключения настоящего договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации в соответствии с п.1.4 настоящего договора.

Сведения об арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между Арендодателем и арендатором относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных с Исполнением Собственником нежилых помещений условий настоящего договора.

**2.3.3.** Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 10 дней с даты произошедших изменений.

**2.3.4**. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения. Указанные в настоящем пункте решения должны приниматься Наймодателями с учетом соблюдения возможности для Управляющей организации исполнить условие, установленное **п.2.5.3** настоящего договора.

**2.3.5**. При принятии решений об установлении для нанимателей размеров платы за содержание и ремонт помещений меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим договором, согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее **5** дней с даты принятия такого решения.

**2.3.6**. На период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с порядком, установленным **п.4.2-4.3** настоящего договора, а в случае невозможности соблюсти такой порядок, согласовать с Управляющей организацией иной порядок в любой период действия настоящего договора.

**2.3.7.** При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

**2.3.8.** При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

**2.4. Собственники помещений обязаны:**

**2.4.1.**Вносить плату за содержание и текущий ремонт помещений в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

**2.4.2.** Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии. Бережно относится к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

**2.4.3** За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

**2.4.4.** Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования общим имуществом многоквартирного дома.

**2.4.5.** Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

**2.4.6.** Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации и др. для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

**2.4.7.** Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями п.7.1 настоящего договора.

**2.4.8.** При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам согласовать с Управляющей организацией порядок ее участия в решении вопросов пользования Общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном Общим собранием собственников.

**2.4.9.** При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

**2.4.10**. При перепланировке помещения, выполнения работ по внесению изменений во внутриквартирные инженерные коммуникации один экземпляр проектной документации передавать на хранение в Управляющую организацию.

**2.4.11.** Немедленно сообщать о сбоях в работе инженерного оборудования и других неисправностях общего имущества в аварийно-диспетчерские службы.

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

**2.4.13.** Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения 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 для расчета размера их оплаты.

**2.4.14.** Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

**2.5. Управляющая организация обязана**:

**2.5.1.** Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок через 30 дней после подписания договора управления с первым **Собственником помещения.**

**2.5.2.** Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложениях № 3, 4, к настоящему договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по текущему и капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего договора.

**. П**еречень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме формируется по актам осмотров здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство, утверждается на общем собрании Собственников помещений

**2.5.3.** Информировать в письменной форме пользователей помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений в ином размере.

**2.5.4**. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору. Форма такого акта приведена в Приложении № 5 к настоящему договору.

**2.5.5.** Представлять отчеты и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п. 7.2. и 7.3 настоящего договора.

**2.5.6**. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, согласовать письменно с лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией настоящего договора, замену невыполненных работ другими, а при не достижении такого согласия, уведомить пользователей помещений о причинах невыполнения работ, неоказания услуг путем размещения необходимой информации на информационных стендах или на дверях подъездов многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). В установленных действующим законодательством и настоящим договором случаях - произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном настоящим договором.

**2.5.7.** Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома, иных Собственников помещений – путем направления письменного уведомления.

**2.5.8.** В срок не позднее 5 рабочих дней со дня подачи письменного заявления согласовать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальных квартирах и индивидуальных приборов учета по заявлению Собственников помещений, нанимателей жилых помещений и арендаторов или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору; составить акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

**2.5.9**. По решению Общего собрания Собственников помещений устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов.

**2.5.10**. Уведомлять об условиях настоящего договора Собственников помещений, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.

**3. Права сторон**

**3.1. Собственники помещений имеют право:**

**3.1.1**. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

1. При причинении имуществу Собственников помещений или пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.
2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации, если вина Управляющей организации установлена и доказана.
3. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

**3.2.1**.Требовать надлежащего исполнения Собственниками помещений своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

**3.2.2.** Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

**3.2.3.** Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников помещений или пользователей помещений.

**3.2.4**. При нарушении Собственниками помещений и нанимателями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений, установленных п.4.3.3 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2.3 настоящего договора.

**3.2.5**. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

**3.2.6.** Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в Приложении №4, если необходимость их проведения вызваны необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ услуг осуществляется за счет платы за содержание и ремонт помещений. Уведомление Собственников помещений осуществляется путем вывешивания уведомлений на входных дверях каждого подъезда.

**3.2.7.** Осуществлять обработку и использование персональных данных Собственника.

**3.2.8.** Изменять в одностороннем порядке размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества согласно п.4.2.6 договора управления.

**3.2.9.** Заключать от имени собственников помещений и за их счет договор на обслуживание внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией.

**4. Порядок расчетов**

**4.1. Порядок определения цены договора**

**4.1.1.** Цена договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

**4.1.2.** Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определяется в соответствии с условиями, установленными п.п. 1.11 и 1.12 настоящего договора, на период не менее 1 года, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых ежемесячно в течение указанного периода, и может быть увеличена в течение периода выполнения таких работ, услуг только при принятии Собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту Общего имущества.

**4.1.3.** Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества для граждан - пользователей помещений определяется из расчета соответствующих размеров платы исходя из цен и тарифов на услуги с учетом применяемых к ним скидок, связанных с мерами социальной защиты граждан, предусмотренных нормами действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления.

**4.1.4.** Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, формирующих цену договора управления, может корректироваться в связи с порядком пересчета такой стоимости, установленным настоящим договором и действующим законодательством.

**4.1.5.** Пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Собственников помещений и нанимателей при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ.

**4.1.6.** Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества производится путем внесения Наймодателями и пользователями жилых помещений в порядке, установленном **п.4.3**. настоящего договора, платы за содержание и ремонт жилых помещений, и Собственниками нежилых помещений – платы за содержание и ремонт Общего имущества. И та, и другая плата вместе именуются в настоящем договоре **платой за содержание и ремонт помещений**.

**4.1.7.** Управляющая организация самостоятельно решает вопросы, связанные с получением бюджетных средств на компенсацию ей разницы, возникающей в связи с реализацией работ, услуг по договору по стоимости, установленной договором, и стоимостью, формирующейся в соответствии с порядком, определенном в **п.4.1.3** настоящего договора.

**4.1.8.** Стоимость и порядок оплаты услуг или работ Управляющей организации, исходящих из условий, установленных **п.2.4.8** настоящего договора определяются указанными в таком пункте соглашениями.

**4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры**

**4.2.1**. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя:

плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения.

**4.2.2**. Плата за содержание и ремонт помещений для каждого Собственника помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг пропорционально доле принадлежащего ему помещения.

**4.2.3**. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном **п.4.2.2** настоящего договора, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

**4.2.4**. Ежемесячный размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению за содержание и ремонт вносится Собственниками помещений **ежемесячно равномерно**.

Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года, на момент подписания договора составляет:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование услуги** | **Тариф** |
| Содержание и ремонт общего имущества дома, в том числе уборка лестничных клеток, вывоз ТБО | **\_\_\_\_\_ руб** за 1 кв.м общей площади помещения |

**4.2.5.** Размер платы в общем размере тарифа за работы по текущему ремонту общего имущества составляет:

на ремонт конструкций многоквартирного дома и объектов внешнего благоустройства - \_\_\_\_\_ руб. за 1 кв.м;

на ремонт внутридомовых инженерных сетей и оборудования электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения -\_\_\_\_\_\_руб. за 1 кв.м.

**4.2.6.** Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества изменяется на размер индекса базовой платы, рассчитанного в соответствии с «Методикой», при неизменном перечне и объемах предоставляемых услуг – не чаще одного раза в год в течение всего срока действия Договора управления.

**4.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений.**

**4.3.1**. Внесение платы за содержание и ремонт помещений осуществляется **Собственниками помещений** и нанимателями (далее – плательщики) соразмерно их обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков. Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы для плательщиков – граждан, и на осуществление иных функций, связанных с получением от граждан указанной платы.

**4.3.2**. Платежные документы в форме ежемесячных квитанций на оплату услуг, представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**4.3.3**. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору для **Собственников помещений** устанавливается до **10** числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**5. Ответственность сторон**

**5.1. Ответственность Управляющей организации:**

**5.1.1**.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, **Управляющая организация** несет ответственность, в том числе за ущерб, причиненный имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или без действия, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

**5.1.2**. Если общим собранием Собственников помещений работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается определенный Общим собранием Собственников помещений срок для улучшения работы.

* 1. **Ответственность Собственников помещений:**

**5.2.1.** В случае неисполнения **Собственниками помещений** обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и неисполнения Собственниками помещений обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники помещений несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками помещений и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

**5.2.2**. Если в случаях, указанных в **п.2.3.4** настоящего договора, даты начала применения новых размеров платы, указываемые Наймодателями в письменных извещениях Управляющей организации, не позволяют Управляющей организации исполнить условие, установленное **п.2.5.3** настоящего договора, разница в стоимости работ, услуг между определяемой в соответствии с новыми размерами платы, указанными в извещении Наймодателя, и определяемой в соответствии с размерами платы, установленными для нанимателей в период до принятия решения Наймодателя об их изменении, подлежит оплате Управляющей организации Наймодателями в течение месяца, следующего за месяцем их возникновения.

**5.2.3**. В случае несвоевременного или не полного внесения платы за жилое помещение Собственники помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. (п.14 ст.155 ЖК РФ.)

**6. Порядок разрешения споров**

1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.
2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7. Порядок осуществления контроля**

**7.1.** Список лиц, уполномоченных Собственниками помещений в соответствии с **п.2.4.7** настоящего договора для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору (далее – уполномоченные лица), с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий указываются в дополнительном приложении к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее **10** дней с даты принятия такого решения.

**7.2.** Управляющая организация по требованию уполномоченного представителя Собственников помещений в 10-ти дневный срок предоставляет акты выполненных работ, а также отчет о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Собственников помещений за прошедший отчетный период. Уполномоченный представитель Собственников помещений в 5-ти дневный срок подписывает предоставленные акты. Если в указанный срок не поступил мотивированный отказ или замечания, работы считаются выполненными в полном объеме и с надлежащим качеством.

**7.3.** Управляющая организация в срок не позднее 31 марта представляет уполномоченным лицам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, который подлежит обязательному рассмотрению на Общем собрании собственников. В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложениями № 3, 4 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора;

- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

**8. Срок действия, условия изменения и порядок расторжения договора**

**8.1.** Срок действия настоящего договора 5 (пять) лет.

**8.2.** Договор вступает в силу с «\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г и действует по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. включительно.

**8.3**. Настоящий договор считается пролонгированным на тех же условия сроком на 1 год, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

**8.4.** Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Собственников помещений допускается по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой Управляющей организацией при условии возмещения Собственниками помещений Управляющей организации неустойки в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену договора в месяц, следующий за месяцем в котором расторгается настоящий договор, а также компенсации затрат, направленных Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество дома.

**8.5.** Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственников помещений и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Собственниками помещений и пользователями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30% от цены договора управления за 6 последующих месяцев, и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

**8.6.** При расторжении настоящего договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору.

**8.7.** В случае прекращения у Собственника помещений права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника помещений считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

**9. Порядок подписания настоящего договора**

**9.1.** Настоящий договор подписывается Управляющей организацией и Собственниками помещений после утверждения его условий Общим собранием собственников. Протокол такого собрания хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников и подлежит представлению Управляющей организации, Собственникам помещений и лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по их требованию. Управляющей организации представляется выписка из указанного протокола по соответствующему решению Общего собрания собственников.

**9.2.** Настоящий договор составлен на \_\_ листах в количестве 3-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр договора для Стороны Собственников помещений хранится у уполномоченного представителя Собственников помещений многоквартирного дома.

**9.3.** После исполнения условия подписания настоящего договора Управляющая организация информирует Собственников помещений о дате вступления настоящего договора в силу и дате начала управления многоквартирным домом путем размещения информации на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома, а Собственников помещений – Наймодателей и Собственников нежилых помещений – путем направления им соответствующего письменного уведомления.

**10. Прочие условия**

**10.1.** Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

**10.2.** Условия настоящего договора распространяются на Собственников помещений, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.

**10.3.** К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1а - Список Собственников жилых помещений – пользователей помещений.

Приложение № 1б - Список Собственников жилых помещений - Наймодателей.

Приложение № 1в - Список Собственников (Владельцев) нежилых помещений.

Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 4 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения.

Приложение № 5 - Акт обследования объектов

Приложение № 6 - Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников помещений за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений

Приложения №7 – Методика расчета индекса изменения базового размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома согласно перечня работ(услуг) по Договору управления многоквартирным домом

**11. Адреса и реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| От Управляющей организации:  **Общество с ограниченной ответственностью**  **Жилищная компания« Лидер »**  Юридический, почтовый адрес:  169500 Республика Коми,  г.Сосногорск, ул.Гайдара, д. 6  Тел.8(82149) 6-71-26, факс 8(82149) 6-75-00  Директор ООО ЖК «Лидер» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. | **Собственники помещений:**  Сведения о Собственниках помещений представлены  в приложениях № 1а,б,в к настоящему договору  Уполномоченный представитель  Администрации МР «Сосногорск»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.  . |

Приложение № 2  
является неотъемлемой частью

договора№ \_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование объекта** | **Описание и назначение объекта** |
| 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 |  |
| другое |  |
| 2. | Крыша |  |
| 3. | Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: |  |
| фундамент |  |
| несущие стены |  |
| плиты перекрытий |  |
| балконные и иные плиты |  |
| другое |  |
| 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 |  |
| другое |  |
| 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 |  |
| - другое |  |
| водоотведения, включая: |  |
| - стояки |  |
| - регулирующая и запорная арматура |  |
| - другое |  |
| газоснабжения, включая: |  |
| - стояки |  |
| - регулирующая и запорная арматура |  |
| - другое |  |
| отопления, включая: |  |
| - стояки |  |
| - обогревающие элементы |  |
| - регулирующая и запорная арматура |  |
| другое |  |
| система электрических сетей, включая: |  |
| вводно-распределительные устройства |  |
| этажные щитки и шкафы |  |
| осветительные установки помещений общего пользования |  |
| силовые установки |  |
| электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии |  |
| другое |  |
| общедомовые приборы учёта: |  |
| воды |  |
| газа |  |
| тепловой энергии |  |
| электрической энергии |  |
| механическое оборудование, включая: |  |
| двери лифтовой шахты |  |
| сетка лифтовой шахты |  |
| другое |  |
| 6. | Земельный участок | Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану №\_\_ от\_\_ |
| 7. | Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе: |  |
| трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома |  |
| тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома |  |
| коллективные автостоянки |  |
| гаражи |  |
| детские площадки |  |
| другое |  |

Приложение № 3

является неотъемлемой частью

договора № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Перечень услуг (работ)**

**по управлению многоквартирным домом**

**№ \_\_\_ по ул. г. Сосногорск**

| **№ п/п** | **Перечень (услуг) работ** |
| --- | --- |
|  | Хранение и ведение технической документации на строения, внутридомовое инженерное оборудование многоквартирного дома, объекты благоустройства, озеленение, дворовые и внутриквартальные проезды и тротуары, переданные Управляющей компании. |
|  | Осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов, переданных в управление, обеспечение их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями. |
|  | Организация работ по обследованию объектов с целью определения их технической готовности к эксплуатации (в том числе к сезонной), пригодности для проживания, необходимости проведения текущего и капитального ремонта. |
|  | Заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома. |
|  | Осуществление контроля за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий. |
|  | Обеспечение оперативного устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования. |
|  | Подготовка предложений о проведении капитального ремонта |
|  | Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей **Собственникам помещений** за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества и прочие услуги, проведение текущей сверки расчетов. |
|  | Ведение расчетов за оказываемые услуги с учетом предоставления льгот и субсидий в соответствии с действующим законодательством |
|  | Обработка бухгалтерской и прочей документации. |
|  | Разработка  - проекта годовой сметы на содержание и ремонт жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, включающей детальную информацию о предполагаемых доходах и ожидаемых расходах;  - титульных списков на капитальный ремонт объектов общего имущества **Собственников помещений**. |
|  | Подготовка смет и технической документации по ремонтным и эксплуатационным работам и по другим видам деятельности, предусмотренным настоящим договором |
|  | Ведение учета выполненных работ по обслуживанию и ремонту многоквартирного дома и придомовой территории. |
|  | Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, предоставление их на Общее собрание **Собственников помещений**. |
|  | Принятие мер по взысканию задолженности за невнесение платы за жилищно-коммунальные услуги |
|  | Осуществление паспортно-регистрационного учета. 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. |
|  | Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору, принятие соответствующих мер. |
|  | Составление актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления жилищных услуг |
|  | Расчет размера снижения платежей за услуги при отсутствии услуги или снижения качества услуги. |
|  | 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 |
|  | Информирование Собственников о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации, об изменении размера платы за жилое помещение, о подрядных организациях, привлекаемых Управляющей компанией к выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, а также общим имуществом в многоквартирном доме, технических, противопожарных и санитарных правилах содержания дома, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг, а также о других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора. |
|  | Представление интересов Собственников в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и органы местного самоуправления |

Приложение № 4

является неотъемлемой частью

договора № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Перечень**

**работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего**

**имущества в многоквартирном доме на 20\_\_\_\_ год**

**по ул. г. Сосногорск**

| ***№ п/п*** | ***Виды работ*** | ***Периодичность*** |
| --- | --- | --- |
| **1. Содержание общего имущества многоквартирных домов:** | | |
| **1.1** | **Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий** |  |
|  | **а) стены и фасады:** |  |
|  | плановые и частичные осмотры | два раза в год |
|  | укрепление козырьков, ограждений и перил крылец | по мере выявления |
|  | **б) крыши и водосточные системы:** |  |
|  | плановые и частичные осмотры | два раза в год |
|  | уборка мусора и грязи с кровли | два раза в год |
|  | удаление снега и наледи с кровель | в зимний период по мере необходимости, в рабочие дни |
|  | укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза | по мере выявления |
|  | ремонт и закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак | один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления |
|  | укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком | по мере выявления |
|  | проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале | два раза в год |
|  | **в) оконные и дверные заполнения:** |  |
|  | плановые и частичные осмотры | два раза в год |
|  | установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в оконных заполнениях (кроме квартир), укрепление и утепление входных дверных проемов, установка или ремонт оконной, дверной арматуры, | по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону; по мере выявления дефектов |
|  | закрытие и раскрытие продухов | два раза в год |
|  | **г) вентканалы:** |  |
|  | проверка вентканалов | два раза в год |
|  | проверка дымоходов | один раз в 3 месяца |
|  | **д) внешнее благоустройство:** |  |
|  | окраска решетчатых ограждений, ворот, оград | один раз в год |
| **1.2** | **санитарная уборка лестничных клеток** |  |
|  | влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | ежедневно, в рабочие дни |
|  | влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 3 раза в неделю |
|  | мытье лестничных площадок и маршей, окон, влажная протирка перил | ежемесячно |
| **1.3** | **санитарная очистка придомовой территории:** |  |
|  | уборка контейнерных площадок; | ежедневно, в рабочие дни |
|  | уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка | в зимний период по мере необходимости, в рабочие дни |
|  | уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов в границах уборочных площадей | в зимний период по мере необходимости, в рабочие дни |
|  | посыпка территории песком или противогололедной смесью | в зимний период по мере необходимости, в рабочие дни |
|  | подметание территории с усовершенствованным покрытием | в теплый период с периодичностью 1 раз в сутки |
|  | уборка мусора с территорий без покрытия | один раз в двое суток в холодный период; ежедневно в теплый период, рабочие дни |
|  | сезонное сгребание листвы | по мере необходимости, не реже одного раза в год |
|  | Погрузка крупногабаритного мусора | по графику |
| **2.Услуги сторонних организаций:** | | |
|  | Механизированная уборка территории в зимний период | По мере. необходимости |
|  | Дератизация | 1 раз в квартал |
|  | газоснабжение (техническое обслуживание, аварийное обслуживание газового оборудования) | специализированными организациями по договору |
|  | Вывоз ТБО и КГО | По графику |
| **3. Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения** | | |
|  | **а) центральное отопление:** |  |
|  | сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения | два раза в год |
|  | периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный период | еженедельно |
|  | консервация и расконсервация систем центрального отопления | два раза в год |
|  | замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухосборной и регулировочной арматуры | планово - один раз в год при сезонной подготовке, по мере выявления |
|  | наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов | один раз в год, по мере выявления |
|  | гидропневматическая промывка и гидравлические испытания систем отопления домов | один раз в год |
|  | очистка грязевиков воздухосборников, вантузов | один раз в год |
|  | утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях | по мере выявления дефектов |
|  | **б) холодное- горячее водоснабжение и канализация,:** |  |
|  | сезонные обходы и осмотры систем | один раз в год |
|  | ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры) | планово - один раз в год, по мере выявления |
|  | устранение неплотностей резьбовых соединений | по мере выявления |
|  | прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки | по мере выявления |
|  | устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках) | по мере выявления |
|  | утепление трубопроводов | по мере выявления |
|  | проверка исправности канализационной вытяжки | один раз в год |
|  | профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети | два раза в год |
|  | устранение засоров общедомовой канализационной сети | по мере выявления |
|  | утепление трубопроводов в технических подпольях | по мере выявления |
|  | **в)сети электроснабжения:** |  |
|  | обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ | по графику |
|  | замена перегоревших электроламп в местах общего пользования | не более четырех электроламп в год на одну световую точку |
|  | замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов | по мере выявления |
|  | укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки | по мере выявления |
|  | очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах | четыре раза в год |
|  | ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов | по мере выявления нарушений |
|  | снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков | ежемесячно |
|  | проверка заземления электрокабелей | один раз в год |
|  | замеры сопротивления изоляции | один раз в три года |
|  | проверка заземления оборудования | один раз в год |
| **4. Аварийное обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:** | | |
|  | **а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:** |  |
|  | устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей |
|  | ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей |
|  | устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей |
|  | **б) центральное отопление:** |  |
|  | устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей |
|  | **в) электроснабжение:** |  |
|  | замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения) | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей |
|  | замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей |
| **5. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, *в том числе: \_\_\_\_\_\_\_ руб/кв.м.-конструкции, \_\_\_\_\_\_\_ руб/кв.м-инженерные сети*** | | По актам технического обследования в пределах установленного размеры платы согласно п.4.2.5 договора |
| **6.Услуги по управлению многоквартирным домом**, *в том числе налоги, услуги расчетного центра по выпуску квитанций, услуги банка и почты по сбору платы за содержание и ремонт жилья, проведение общих собраний собственников помещений и др.* | | |
| **7.**Техническое обслуживание и ремонт лифтов, включая освидетельствование и страхование лифтов | | постоянно для многоквартирных домов с лифтовым оборудованием |
|  | **Затраты в расчете на 1 кв.м общей площади помещения в месяц** |  |
|  | **Затраты в расчете на 1 кв.м общей площади помещения в месяц для домов с лифтами** |  |

Приложение № 5

является неотъемлемой частью

договора № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**А К Т**

**обследования объектов**

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О.)

и Собственник(и) жилого(ых) помещения(й) многоквартирного дома, проживающих (или указываются иные лица, в т.ч. пользователи помещений) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., номер(а) квартиры(р), иные сведения)

удостоверили факт произошедшего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_\_ часов в результате \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(причина перебоя)

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

(указываются другие нарушения по конкретным объектам и перечень повреждения имущества)

Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Собственник(и) жилого(ых) помещения(й) многоквартирного дома  (или иные лица) |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. |  |

Приложение № 6

является неотъемлемой частью

договора № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Границы эксплуатационной ответственности**

**Управляющей организации и Собственников помещений**

**за техническое состояние инженерного оборудования**

**и коммуникаций, находящихся внутри помещений**

1. **Внешней границей сетей** электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, **является** **внешняя граница** **стены** многоквартирного дома. **Границей эксплуатационной ответственности** при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, **является место соединения** коллективного (общедомового) **прибора учета** с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
2. **Внешней границей сетей газоснабжения**, входящих в состав общего имущества, **является** место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью
3. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние

* внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящих из стояков, ответвлений от стояков, находящихся в помещениях Собственников **до первого** отключающего устройства (запорно-регулировочных кранов) включительно.
* внутридомовых систем электроснабжения **до индивидуальных**, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

1. Собственники помещений несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерных коммуникаций и оборудования газо- водоснабжения и водоотведения, находящихся в помещениях после запорной арматуры.
2. Собственники помещений несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерных систем электроснабжения, находящихся в помещениях от **индивидуальных**, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии включительно.

**Приложение № 7**

**является неотъемлемой частью**

**Договора № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Принято общем собранием собственников г** | **УТВЕРЖДЕНО** |
| **многоквартирного дома в форме заочного голосования от \_\_\_ \_\_\_\_\_ 2009** | Управляющая организация |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Г.Чупрова |
|  | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г. |
|  | м.п. |

**МЕТОДИКА**

**расчета индекса изменения базового размера платы**

**за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома**

**согласно перечню работ (услуг) по Договору управления многоквартирным домом**

Базисно-индексный метод, являющийся основным методом расчета стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов изменения сметной стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах по отношению к экономически обоснованной стоимости соответствующих видов работ, определенной в базисном уровне цен.

Метод индексации базового размера платы за содержание и ремонт жилья применяется в случае объективного изменения условий деятельности Управляющей организации, влияющих на стоимость предоставляемых услуг, в том числе при отклонении фактического роста цен и тарифов на ресурсы, применяемые при оказании услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту, от цен и тарифов, с учетом которых был произведен расчет размера платы за содержание и ремонт жилья в базовом периоде.

Объективное изменение условий деятельности управляющей организации, влияющее на стоимость оказываемых ею услуг - рост инфляции, превышающий уровень инфляции, учитываемый в расчетах при утверждении тарифов, изменение тарифов на топливно-энергетические ресурсы, превышающее размеры, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также изменение иных условий, определяемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации

Индекс изменения базового размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается с использованием предельных индексов, определяемых Министерством экономического развития Российской Федерации, Федеральной и Республиканской службой по тарифам, Органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, и отражает изменение расходов Управляющей организации по отдельным статьям затрат с учетом долей соответствующих статей затрат в части объема финансовых потребностей для реализации Управляющей организации программы по выполнению работ, услуг по содержанию, текущему ремонту и услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

Основные понятия, применяемые в Методике

Базовый период - принимается период 2009 года.

Базовая плата за содержание и ремонт жилья – плата за содержание и ремонт общедомового имущества в базовом периоде;

Базовая плата за содержание лифта – плата за содержание лифта в базовом периоде;

Базовая плата за вывоз ТБО – плата за вывоз ТБО в базовом периоде.

Индекс изменения размера базовой платы за содержание и ремонт жилья – изменение стоимости ресурсов, применяемых при оказании услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, по отношению к стоимости, определенной в базовом периоде.

При определении стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме учитываются все виды расходов: приобретение сырья и материалов;  расходы на оплату труда; отчисления на социальные нужды; расходы на оплату работ и услуг, выполненных сторонними организациями, в том числе техническое обслуживание лифтов; вывоз ТБО; коммунальные услуги;  арендные платежи, налоги, услуги КРЦ, банков и т.д.

Планируемая годовая стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах определяется как сумма расходов по каждой статье затрат и равна:

**С = C1 + С2+…….. + Ci ,**

**где C1 ….** **Ci** - расходы на использование i– го ресурса (услуги)

Определение годовой стоимости каждого i– го ресурса (услуги) осуществляется путем умножения тарифа (цены) на данный ресурс, установленного в базисном периоде, на индекс, отражающий изменение тарифа (цены) на данный ресурс в следующем периоде, и на планируемый объем потребления его:

**Ci, = Тi \*Ki \*Wi,**

**где Тi –** действующий тариф (цена) на i –ый ресурс,

**Ki** - предельный индекс изменения тарифа (цены),

**Wi** – планируемый объем потребления i – го ресурса,

**Ci**- расходы на использование i – го ресурса.

Размер платы за содержание и ремонт жилья (руб./ 1 кв.м) определяется делением общей суммы плановых затрат на площадь многоквартирного дома

**С**

**Пр = ---------,**

**Sж**

где **С**- планируемая годовая стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, руб.,

**Пр**  - расчетный размер платы за содержание и ремонт жилья на , руб./ кв.м,

**Sж** - площадь помещений в многоквартирном доме, кв.м.

Индекс изменения размера платы за содержание и ремонт определяется делением планируемого (расчетного) размера платы за содержание и ремонт на размер базовой платы за содержание и ремонт, то есть:

**Пр**

**Кпл = ---------,** где

**Пб**

**Кпл** - индекс изменения базового размера платы за содержание и ремонт,

**Пб**  -размер базовой платы за содержание и ремонт, руб./кв.м.