**Договор управления многоквартирным домом между собственником помещения и управляющей организацией**

г. Якутск «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания многоквартирными домами «Эверест»** в лице  Генерального директора Машуковой Марины Михайловны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. №\_\_\_\_ и Решения Управления государственного строительного и жилищного надзора РС (Я) № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о включении многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в реестр лицензий.

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

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Саха (Якутия) и органов местного самоуправления, регулирующих жилищные отношения.

1.4. В состав общего имущества в многоквартирном доме (далее - «общее имущество») на момент заключения настоящего Договора входят: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные, лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, общедомовые приборы учета (воды, тепловой и электрической энергии).

1.5. Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственников и иных владельцев жилых помещений является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен и потолка помещения, оконных заполнений и лоджии, входной двери в жилое помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, а при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

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

- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирные (индивидуальные) приборы учета, автоматы, радиаторы отопления не принадлежат к общему имуществу многоквартирного дома.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства в течение согласованного настоящим Договором срока совершать от своего имени и за счет Собственников все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: город Якутск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- Адрес Многоквартирного дома: РС (Я), город Якутск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- серия, тип постройки\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- год постройки  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- этажность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ этажный;

- количество квартир \_\_\_\_\_\_\_\_;

- общая площадь жилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2;

- общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2;

- Дом аварийным не признан;

- Год последнего комплексного капитального ремонта:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2;

- кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п.2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями №2, №3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять иные услуги: видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, шлагбаумов, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.4. По распоряжению Собственника Управляющая организация обязана принимать плату за услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление, и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

3.1.5. Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма (п.3.1.4.) настоящего договора.

3.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации, в соответствии с Жилищным кодексом РФ перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей помещений в МКД.

По письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представлять собственникам и пользователям помещений информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение одного дня, следующего за днем поступления запроса (обращения).

Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах (стойках) в Управляющей организации или в ГИС ЖКХ, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки.

Рассмотрение обращений по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32 и 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток, с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных досках, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационной доске. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. Обеспечить доставку собственникам платежных документов не позднее 10 числа оплачиваемого месяца.

3.1.13. В течение действия указанных гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.14. Информировать Собственника об изменении размера платы, пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании и текущем ремонте общего имущества не позднее чем за 5 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения объявлений на информационной доске.

3.1.15. Обеспечить выставление платежных документов на предоплату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения, с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома на информационной доске.

3.1.17. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Подготовка предложений Собственнику о необходимости проведения текущего или капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и утверждается решением общего собрания собственников помещений.

3.1.20. По требованию Собственника производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.21. Ежегодно в течение I квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.22. Уведомление собственников размещается на информационных досках объявлений в подъездах.

3.1.23. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.24. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.25. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.26. Использовать общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме возможно без соответствующего решения собрания собственников. При передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договора.

3.1.27. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 7 дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.28. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений общее имущество Многоквартирного дома подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.29. Оказать содействие уполномоченным Правительством города Якутска организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст.4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.30. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору (за исключением обязанностей, вытекающих из п.3.1.5., п.3.1.29.).

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы по фактическому количеству, в соответствии с положениями п.4.1. настоящего Договора.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Ежегодно готовить предложения на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общим собранием собственников помещений.

3.2.5. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору для собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города.

3.2.6. Заключать договоры на выполнение обязательств по настоящему Договору с иными организациями.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- ставить в известность Управляющую организацию о предстоящем монтаже и демонтаже индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, приходящихся на помещение собственника;

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

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

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

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

- обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;

- при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городе;

- бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами;

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования:

в будние дни: с 21:00 до 08:00 (по местному времени, с понедельника по пятницу включительно)

в выходные дни: с 22:00 до 10:00 (по местному времени, суббота, воскресенье и установленные законодательством РФ нерабочие праздничные дни)

ежедневно с 13:00 до 15:00 часов (по местному времени);

- соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно- технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п.4.11. настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном правовыми актами города Якутска.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.3. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов.

4.5. Объём коммунальных услуг на ОДН, подлежащий оплате Собственником, рассчитывается:

- при наличии общедомовых приборов учёта соответствующей услуги – как доля (в размере доли в праве общей собственности на Общее имущество МКД) от общего фактического объёма потреблённой услуги на общедомовые нужды;

- при отсутствии общедомовых приборов учёта – по утверждённому нормативу потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды.

4.6. Иные платежи вносятся Собственником помещения в срок, определенный решением Общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.7. В платежном документе, выставляемом по поручению Управляющей организации, указываются:

- расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения;

- количество проживающих (зарегистрированных) граждан;

- размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора;

- сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества Многоквартирного дома за предыдущие периоды.

4.8. Сумма начисленных, в соответствии с п.4.14. настоящего Договора, пеней указывается в платежном документе.

4.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т. е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.11. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 30 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении, с указанием причин.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.14. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, и при выявлении фактов, указанных в п.4.15. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч.14 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.15. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 1 месяц в письменном виде;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом, путем размещения объявления на информационной доске не позже, чем за 1 месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен её правопреемник.

**7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания в помещении информацией на доске объявлений.

7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий Республики Саха (Якутия).

8.2. Договор заключен сроком на 3 года.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.2. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

9.3. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;

- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;

- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;

- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т. д.

9.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

9.5. В случае неуплаты Собственником платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до 10 числа текущего месяца, следующего за истекшим. Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в размере учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки с 11 числа текущего месяца, следующего за истекшим, до момента оплаты.

9.6. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий, если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

9.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников (Пользователей) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников (Пользователей), вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

9.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального и текущего ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

9.9. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

9.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.11. 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 судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

**10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;

- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

10.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

- показатели уровня сбора платежей за услуги и прочие платежи;

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;

- снижение количества обоснованных жалоб населения на условие и состояние общего имущества многоквартирного дома;

- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

**11. ФОРС-МАЖОР**

11.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

11.3. 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.

**12. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

В соответствии с [п. 4 ст. 9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc;base=LAW;n=213190;fld=134;dst=100282) Федерального закона "О персональных данных" от 27.07.2006 №152-ФЗ, в целях осуществления деятельности Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, создания и ведения реестра собственников многоквартирного дома, начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, выполнению текущего и капитального ремонта, привлечения расчетно-кассовых центров, иных третьих лиц для оказания услуг в рамках договора управления в части обеспечения функций управления многоквартирным домом, работе с должниками и т.д. собственники дают согласие ООО «УКМД «Эверест» в лице его представителей и работников, на обработку персональных данных, а именно:

− фамилия, имя, отчество;

− дата и место рождения;

− ИНН, СНИЛС;

− паспортные данные;

− адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания;

- номера телефонов, адреса электронной почты.

то есть на совершение действий, предусмотренных [п. 3 ст. 3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc;base=LAW;n=213190;fld=134;dst=100239) Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных".

Настоящее согласие действует со дня его подписания и до дня отзыва в письменной форме или прекращения действия договора управления.

**13. АДРЕСА И подписи СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник(и):** |
| ООО «УКМД «Эверест»  Юридический адрес: 677001, г. Якутск, ул. Бестужева – Марлинского 7/5, кв.26  e-mail: [ukmd\_everest@mail.ru](mailto:ukmd_everest@mail.ru)  ИНН: 1435333367 КПП: 143501001  ОГРН: 1181447008247  Банковские реквизиты:  Банк: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)  в г. Москве  Р/с: 4070 2810 1105 6000 0753  К/с: 3010 1810 1452 5000 0411  БИК: 044525411 | |  | | --- | | Ф.И.О, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспортные данные:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  СНИЛС:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор**  Машукова Марина Михайловна  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Машукова М.М.)  подпись расшифровка  м.п. | **Собственник(и):**  Собственник: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  подпись расшифровка  Собственник: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  подпись расшифровка |
|  |  |
|  |  |

**Приложение №1**

к договору управления многоквартирным домом

Утверждено общим собранием собственников

многоквартирного дома от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г.

**Перечень услуг (работ)** **по управлению многоквартирным домом, расположенного по адресу:**

**город Якутск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Виды работ** | **Периодичность выполнения работ** |
| 1. | Ведение и хранение документации на многоквартирный дом: | |
|  | Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных [Правилами](garantf1://12048944.1000/) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);  Документальное оформление управленческих решений, действий; Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров; Ведение технической документации и базы данных по составу инженерного оборудования, капитальности, степени благоустройства и другим техническим параметрам зданий, сооружений, инженерных сетей | в течение срока действия договора управления |
| 2. | Подготовка предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о проведении капитального ремонта, доведение предложений до сведения собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме: | |
|  | Уточнение перечня требуемых работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома; Разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме годового плана; | Один раз в год при разработке годового плана |
| 3. | Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом: | |
|  | Начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; взыскание задолженности. | постоянно |
|  | Оформление платежных документов, предоставление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; | ежемесячно |
|  | Заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему ремонту и охране общего имущества многоквартирного жилого дома с подрядными организациями. Осуществление расчетов с подрядными организациями за выполненные работы (оказанные услуги) в соответствии с актами выполненных работ и предоставленных услуг; | по мере необходимости |
|  | Информирование собственников жилых помещений об изменении тарифов на содержание и ремонт общего имущества. | постоянно |
| 4. | Осуществление аварийно – диспетчерского обслуживания: | |
|  | Прием и регистрация заявок, выяснение их причин и характера. Оперативный контроль за ходом ликвидации аварий. | круглосуточно |
|  | Проведение осмотров помещений и составление актов осмотров (затопление, промерзание и прочее). | по мере поступления |
| 5. | Предоставление потребителям информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным: | |
|  | Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со [стандартом](garantf1://12079104.1000/) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным [постановлением](garantf1://12079104.0/) Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731; | постоянно |
|  | Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом, которые установлены договором управления многоквартирным домом; | 1 раз в год |
|  | Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; Работа с жалобами собственников, принятие мер, подготовка ответов. | по мере поступления |
|  | Прием граждан по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора управления. | Понедельник, среда, пятница по предварительной записи. |
| 6. | Своевременное информирование собственников о технических отключениях на сетях ресурсоснабжающих организаций, влекущих за собой нарушение в подаче коммунальных ресурсов. | постоянно |
| 7. | Контроль за использованием общедомового имущества при оказании услуг интернет-связи и кабельного ТV. | постоянно |
| 8. | Контроль за проведением реконструкции и капительных ремонтов жилых и нежилых помещений. Участие в комиссии по приемке реконструкции жилых и нежилых помещений. | постоянно |
| 9. | Организация Управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе: | |
|  | Уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания; Подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; Регистрация участников собрания; Обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; Документальное оформление решений, принятых собранием; Доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании, путем размещения информации на информационной доске объявлений в подъезде многоквартирного дома. | в установленные нормативами сроки |

**Приложение №2**

к договору управления многоквартирным домом

Утверждено общим собранием собственников

многоквартирного дома от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ г.

**Перечень и сроки работ по содержанию многоквартирного дома, расположенного по адресу город Якутск,**

**ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения** |
| 1 | Техническое обслуживание конструктивных элементов жилых зданий: | |
| 1.1. | -Техническое обслуживание крыш и водосточных систем: удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли, очистка козырьков над подъездами от мусора, грязи, листьев, снега и др. Укрепление и утепление водосточных труб, колен; укрепление оголовков вентиляционных шахт и металлических парапетов. Контроль за состоянием ливневой канализации, восстановление целостности труб, изоляция и утепление труб, прочистка лотков и устранение засоров ливневой канализации. Мелкий ремонт утепляющего покрытия чердачных перекрытий, вентиляционных шахт.  -Уборка чердаков, проведение мероприятий по теплоизоляции чердачных технологических отверстий. | по мере необходимости, но не реже 1 раза в квартал.  1 раз в год |
| 1.2. | Техническое обслуживание оконных и дверных заполнений; проверка состояния продухов в цоколях зданий; проверка исправности слуховых окон; снятие и установка пружин на дверях, установка резинок-уплотнителей и шпингалетов на дверях; утепление дверей и оконных проемов. Установка ручек на дверях и окнах | по мере необходимости |
| 2. | Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования жилых зданий: | |
| 2.1. | Планово-предупредительные ремонты в жилых помещениях (по заявкам собственников): устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, прочистка канализационной гребенки) | по заявкам собственников на платной основе |
| 2.2. | Содержание в исправном состоянии общедомовых систем отопления, водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, разборка, осмотр и очистка грязевиков, фильтров, воздухосборников, регулирующих кранов, вентилей, задвижек), регулировка и испытание систем центрального отопления; промывка и опрессовка систем центрального отопления. Консервация систем центрального отопления, поливочных систем. | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 2.3. | Техническое обслуживание электрических устройств мест общего пользования: устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших лампочек над входами в подъезд, смена и ремонт выключателей); мелкий ремонт электропроводки; замеры сопротивления изоляции проводов; осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования; проверка заземления. | по мере необходимости |
| 2.4. | -Планово-предупредительные ремонты поэтажных щитков, и оборудования собственников (по заявкам собственников)  -Планово-предупредительные ремонты оборудования в электрощитовых | по заявкам собственников 1 раз в год  не реже 1 раза в год |
| 3. | -Проведение плановых осмотров общего имущества  -Проведение внеплановых осмотров общего имущества | 2 раза в год (весна-осень)  по мере необходимости |
| 4. | Уборка придомовой территории:  в летний период:  - уборка и очистка придомовой территории  - полив цветников, зеленых насаждений  - уборка территории от листьев, сучьев, спил аварийных деревьев  в зимний период:  - подметание территории  - посыпка территории песком  - очистка территории от наледи и льда  - сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов  - расчистка канавок для обеспечения оттока талых вод | 3 раза в неделю  по мере необходимости  по мере необходимости  3 раза в неделю  1 раз в день во время гололёда  по мере необходимости  1 раз в день  по мере необходимости |
| 5. | Уборка мест общего пользования 2 раза в неделю:  Влажная уборка лестничных площадок и маршей, поручней, лестничных ограждений, дверей, почтовых ящиков, регистров.  Сухая уборка лестничных площадок и маршей.  Мытье окон, стен, подоконников, оконных решеток, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков. | 1 раз в неделю  1 раз в неделю  1 раз в год (весной) |
| 6. | Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета: плановые осмотры, ревизия оборудования, подготовка и сдача в сезонную эксплуатацию | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 7. | - Дезинсекция  -дератизация помещений, входящих в состав общего имущества | 1 раз в месяц  2 раза в год |

**Приложение № 3**

к договору управления многоквартирным домом

Утверждено общим собранием собственников

многоквартирного дома от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г.

**Перечень работ, относящихся к текущему ремонту и периодичность их проведения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: город Якутск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование работ и услуг** | **Наименование объекта проведения работ** | **Периодичность выполнения** |
| 1. | Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы | фундаменты | По мере необходимости |
| 2. | Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов | стены и фундаменты | По мере необходимости |
| 3. | Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска | перекрытия | По мере необходимости |
| 4. | Устранение неисправностей кровли, замена и ремонт ливневой канализации, ремонт гидроизоляции. Герметизация свищей и трещин, участков гребней кровли, утепление вентиляционных шахт. | крыши | По мере необходимости |
| 5. | Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, замена разбитых стеклопакетов, испорченных подоконников, откосов и уголков, устранение последствий актов вандализма. | оконные и дверные заполнения | По мере необходимости |
| 6. | Восстановление или замена отдельных участков и элементов | лестницы, крыльца; козырьки над входами в подъезды, подвалы | По мере необходимости |
| 7. | Замена, восстановление отдельных участков | полы | По мере необходимости |
| 8. | Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками | внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях | По мере необходимости в пределах 3-5 лет |
| 9. | Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, в том числе поверка, ремонт, установка и замена коллективных приборов учета | внутренняя система отопления | По мере необходимости |
| 10. | Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, в том числе поверка, ремонт, установка и замена коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды | внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения | По мере необходимости |
| 11. | Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы электроснабжения, в том числе поверка, установка и замена коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии | внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства | По мере необходимости |
| 12. | Замена и восстановление работоспособности внутренней системы вентиляции | внутренняя система вентиляции | По мере необходимости |
| 13. | Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек и ограждений | внешнее благоустройство | По мере необходимости |
| 14. | Аварийно-ремонтное обслуживание |  | По мере необходимости |

**Приложение №4**

к договору управления многоквартирным домом

Утверждено общим собранием собственников

многоквартирного дома от "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г.

**Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме,** **расположенного по** **адресу: город Якутск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды услуг** | **Ед. изм.** | **Тариф** |
| **Каменные дома с этажностью до 6 этажей включительно:** | | |
| Техническое обслуживание и текущий ремонт помещений общего пользования | кв. м |  |
| Работы для содержания несущих и не несущих конструкций | кв. м |  |
| Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в МКД | кв. м |  |
| Уборка мест общего пользования | кв. м |  |
| Техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования | с кв.мес. |  |
| Техническое обслуживание ОДПУ | кв. м |  |
| Холодное водоснабжение на СОИ | кв.м. |  |
| Домофон (по решению ОСС) | с кв.в мес. |  |

Генеральный директор ООО «УКМД «Эверест» Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Машукова Марина Михайловна /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.