**Д О Г О В О Р №Энт-28/2011**

**управления многоквартирным домом**

г.Удомля 01 сентября 2011г.

* + - * Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (список – Приложение №1 к настоящему договору), далее по тексту «Собственники», с одной стороны, и
			* ООО «Управляющая организация «Умный дом» в лице управляющего – индивидуального предпринимателя Кантора Павла Александровича, действующей на основании Устава, далее по тексту «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации:
* Жилищным кодексом Российской Федерации;
* Гражданским кодексом Российской Федерации части 1 и 2;
* Постановлением Правительства РФ "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" №491 от 13 августа 2006 года;
* Постановлением Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» №307 от 23 мая 2006 года;

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ОбЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	* Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г.Удомля, ул.Энтузиастов, д.28, далее «**Дом»** (протокол от 12.09.2011г. общего собрания, проведенного путем заочного голосования, хранящийся у Управляющей организации).
	* **Общее имущество** – имущество собственников помещений в Доме, определяемое в соответствии со ст.36 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491, и принадлежащее им на праве общей долевой собственности. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении №2 к настоящему договору.
	* **Общее собрание** – высший орган управления Домом, решения которого обязательны к исполнению всеми собственниками помещений в Доме.
	* **Исполнители** – организации или предприниматели (юридические или физические лица) различных форм собственности, привлекаемые Управляющей организацией на договорной основе для предоставления Собственнику коммунальных и жилищных услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту Общего имущества.
	* **Пользователи помещений** - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях.
2. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. Собственники, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в Доме в размере, пропорциональном размеру общих площадей вышеуказанных помещений (Приложение №1 к настоящему договору), поручают, а Управляющая организация обязуется осуществлять от своего имени и за счет Собственников следующие действия по управлению Домом в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания Общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Доме:
* выполнение функций заказчика по договорам с Исполнителями на содержание и текущий ремонт Общего имущества (за исключением капитального ремонта), обеспечивающим исполнение перечня и периодичности работ в соответствии с Приложением №3 к договору;
* заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях предоставления Собственникам коммунальных услуг;
* заключение договоров на санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории, в том числе вывоз бытового мусора;
* заключение договоров на благоустройство придомовой территории;
* заключение договоров на выполнение работ, предоставление услуг и произведение иных действий, направленных на достижение целей управления Домом;
* предъявление штрафных санкций к организациям, предоставляющим услуги (выполняющим работы), в случае нарушения ими договорных обязательств;
* осуществление расчетов по договорам, заключенным во исполнение поручения по настоящему договору;
* ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства,
* обеспечение Собственников и проживающих с ним граждан информацией о телефонах аварийных служб;
* подготовка информации для принятия Собственниками решений по вопросам использования Общего имущества.
	1. Исходя из целей, предмета и обязательств сторон по договору стороны признают настоящий договор агентским, Управляющую организацию агентом, а Собственников принципалом и обязуются руководствуются в своих действиях положениями главы 52 ГК РФ.
	2. Собственники предоставляют Управляющей организации право представлять их интересы по предмету настоящего договора во всех организациях, государственных и муниципальных учреждениях.
	3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению Домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.
	4. Собственники обязаны ежегодно в срок до 31 января проводить Общее собрание по рассмотрению отчета Управляющей организации за истекший год и предложений Управляющей организации по установлении платы за помещение на текущий год.
1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. Управляющая организация обязана:
* обеспечивать такое управление Домом, при котором создаются благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
* обеспечивать предоставление услуг по п.2.1 договора. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией своих обязательств становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ;
* обеспечивать предоставление Собственникам и Пользователям помещений коммунальных услуг, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, приведен в Приложении №4 к настоящему договору;
* контролировать и требовать исполнения договорных обязательств Исполнителями;
* уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации Дома;
* принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности Общего имущества Дома;
* предварительно уведомлять Собственников о ремонте мест общего пользования, о предстоящих отключениях оборудования инженерных систем Дома, прекращениях энергоснабжения Дома;
* ежемесячно не позднее 3 числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Собственнику счет на внесение платы за помещение;
* вести учет граждан, проживающих в Доме, выдавать справки о размере занимаемых помещений, платежах за Помещение и коммунальные услуги, совместно проживающих гражданах и другой необходимой гражданам информации в пределах представленных по настоящему договору полномочий;
* разъяснять Собственникам последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Дома;
* рассматривать заявления и жалобы граждан, проживающих в Доме, принимать меры по устранению выявленных замечаний;
* своевременно уведомлять Собственников о невозможности выполнения каких-либо работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в связи с невозможностью их финансирования (нехваткой денежных средств) за счет платы за помещение;
* в случае отказа Собственников от продления договора или расторжения договора в течение 30 дней до прекращения договора передать техническую документацию на Дом и иные документы, связанные с управлением Домом, переданные управляющей организации Собственниками на хранение либо созданные управляющей организацией по поручению Собственников и за их счет, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.
	1. Управляющая организация имеет право:
* требовать от Собственников своевременного внесения платы за Помещение в размере и порядке, предусмотренном настоящим договором;
* в соответствии и в порядке, определенном действующим законодательством, приостановить после предварительного письменного уведомления предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в случае наличия задолженности по внесению платы за помещение;
* в случае непредставления Собственниками до 15 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета, производить начисление платы за коммунальные услуги по нормативам потребления, устанавливаемым органами исполнительной власти и/или местного самоуправления с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственниками показаний приборов учета;
* производить проверку правильности учета потребления коммунальных услуг согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета;
* оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и Пользователями помещений в Доме;
* в установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по внесению платы по настоящему договору;
* по согласованию с Собственниками производить осмотр технического состояния инженерного оборудования жилых и нежилых помещений в помещении Собственников, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра;
* на основании решения Общего собрания собственников помещений сдавать в аренду нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома и решать вопросы о пользовании земельным участком, на котором расположен Дом. Доходы от сдачи в аренду указанных выше помещений направлять на ремонт и обслуживание Общего имущества;
* осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, законодательством Тверской области и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома (домов) и предоставлению коммунальных услуг.
	1. Собственники и Пользователи помещений обязаны:
* предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих их право собственности или пользования на помещение;
* в случае отчуждения помещения одновременно погасить задолженность по настоящему договору в полном объеме, известив Управляющую организацию о переходе прав;
* в случае передачи помещения в наем или аренду передать нанимателю и арендатору права и обязанности по настоящему договору. Заключенные собственником договоры найма и аренды представляются Управляющей организации в недельный срок с момента заключения. При неисполнении указанных обязанностей ответственность по несению расходов по настоящему договору несут Собственники;
* ежемесячно вносить плату за помещение не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным;
* вести учет потребляемых коммунальных услуг и ежемесячно в период до 15 числа представлять Управляющей организации показания приборов учета коммунальных услуг при их наличии;
* обеспечить доступ персонала Управляющей организации в помещение для снятия показаний приборов учета коммунальных услуг;
* производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета, своевременно осуществлять поверку приборов учета коммунальных услуг;
* при возникновении аварийной ситуации немедленно сообщить о ней диспетчеру по телефону;
* при подаче заявки в диспетчерскую службу или информировании о возникновении аварийной ситуации четко называть свою фамилию и адрес проживания, а также фиксировать дату и время подачи заявки;
* бережно относиться к Общему имуществу;
* предоставлять Управляющей организации информацию и документацию, необходимую для управления Домом;
* соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не допускать сбрасывания в канализацию предметов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не сбрасывать в мусоропровод строительный мусор;
* обеспечивать за свой счёт устранение повреждений, а также ремонт либо замену повреждённого санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника;
* не производить без надлежаще оформленного разрешения переустройство, реконструкцию, перепланировку занимаемого помещения, переоборудование балконов и лоджий, реконструкцию инженерных сетей;
* обеспечить немедленный (в срок не более одного часа) доступ в помещение представителям Управляющей организации или подрядной организации для выполнения работ по ликвидации аварий, создающих угрозу нанесения ущерба другим помещениям в доме;
* исполнять решения Общего собрания;
* производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила со­держания Дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме;
* предоставлять Управляющей организации информацию:
* об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней;
* о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и Пользователей помещений на случай проведения аварийных работ.
	1. Собственники имеют право:
* производить оплату полученных услуг в соответствии с их фактическим объемом и качеством;
* требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платы за помещение в связи с невыполнением обязательств по объему и качеству услуг;
* требовать от Управляющей организации в случае нарушения своих прав по договору составления акта для дальнейшей защиты своих прав, в том числе в судебном порядке, и перерасчете платы за помещение;
* требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причинённого жизни, здоровью или имуществу Собственника, вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения своих обязанностей по договору;
* обращаться с жалобой на действия или бездействие Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль в сфере жилищных отношений;
* требовать от Управляющей организации отчета о выполнении договора и расходовании средств платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества.
1. **ПЛАТА ЗА ПОМЕЩенИЕ и порядок расчетов**
	1. Ежемесячная плата за помещение по настоящему договору включает в себя:
* плату за содержание и текущий ремонт Общего имущества,
* плату за коммунальные услуги,
	1. Размер платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества устанавливается согласно Приложению №3 к договору.
	2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета и/или нормативов потребления коммунальных услуг и действующих на территории г.Удомля тарифов.
	3. Изменение тарифов и/или нормативов потребления коммунальных услуг производится в соответствии с законодательно определенным порядком. Новые тарифы становятся обязательным для сторон договора с момента официального вступления в силу.
	4. Указанная в п.4.3 плата за коммунальные услуги не является доходами Управляющей организации и подлежит перечислению по договорам с поставщиками коммунальных ресурсов, заключенным во исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему договору.
	5. Основанием для внесения собственником платы за помещение является счет (квитанция), выставляемый Управляющей организацией ежемесячно на основании представленных Собственником показаний приборов учета, а при их отсутствии на основании нормативов потребления коммунальных услуг, установленных для населения г.Удомля.
	6. Плата за помещение вносится Собственниками на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.
	7. Собственники помещений вправе вносить плату за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом Управляющая организация отвечает перед Собственниками за надлежащее предоставление коммунальных услуг.
	8. Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.
	9. Обязанность по внесению платы за помещение возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение Собственника от подписания настоящего договора не освобождает его от обязанности по внесению платы за помещение.
	10. Обязанность по внесению платы за помещение возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если внесенная нанимателем (арендатором, пользователем) жилого или нежилого помещения плата меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором для Собственников помещений, Собственник переданного в пользование помещения обязан самостоятельно возместить Управляющей организации недополученную плату за помещение.
	11. При временном отсутствии Собственников и Пользователей помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан на основании предоставленных Управляющей организации следующих документов:
* копии командировочного удостоверения, заверенной печатью организации с приложением проездных документов;
* справки о нахождении на лечении в стационарном лечебном или на санаторно-курортном лечении, заверенной подписью руководителя и печатью организации;
* проездных билетов, оформленных на имя Собственника или Пользователя помещения. При временном отсутствии в жилом помещении более месяца к проездным билетам прикладываются счет за проживание в гостинице, общежитии или документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту временного пребывания;
* свидетельства о временной регистрации по месту пребывания;
* справки, подтверждающей временное пребывание гражданина по месту нахождения учебного заведения, детского дома и иного детского учреждения;
* справки управляющей организации о начислении платы за коммунальные услуги по другому адресу в г.Удомля;
* справки консульского учреждения или дипломатического представительства РФ в стране пребывания;
* иные документы, подтверждающие факт временного отсутствия в помещении.
	1. В случае неисполнения Собственниками п.2.5 настоящего договора Управляющая организация вправе в одностороннем порядке, изменить плату за содержание и текущий ремонт Общего имущества, а также плату за управление Домом, но не более чем на величину индекса потребительских цен на товары и услуги за истекший год, определяемого по данным Росстата РФ. Об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества Управляющая организация информирует Собственников не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение по новым тарифам путем размещения информации на информационной доске в подъезде.
1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств по настоящему договору она обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.
	2. По сделкам с третьими лицами, совершенным Управляющей организацией во исполнение обязательств по настоящему договору приобретает права и становится обязанным Управляющая организация.
	3. За невыполнение или некачественное выполнение своих обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
	4. Собственники, виновные в порче Общего имущества, допустивший самовольное переустройство и перепланировку помещения, несут ответственность в соответствии с ЖК РФ и законодательством об административных нарушениях.
	5. Собственники и Пользователи помещений, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком РФ за каждый день просрочки платежа.
	6. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственниками и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.
	7. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.
	8. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к Собственникам, допустившим просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за помещение суммарной продолжительностью более 3 (трех) месяцев.
	9. Ответственность Управляющей организации за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору подлежит страхованию. Собственники вправе предъявлять в судебном порядке требования по возмещению причиненного вреда за счет предоставленного обеспечения.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**
	1. Договор заключается на срок с 01 сентября 2011г. На основании п.6 ст.162 ЖК РФ срок действия договора продлен по 31 декабря 2019 года.
	2. Управляющая организация направляет каждому Собственнику помещения в Доме один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией. Собственники помещений подписывают Приложение №1 к настоящему договору и возвращают его в Управляющую организацию. Подписание Собственниками Приложения №1 к договору является подписанием всего договора управления. Подписанное собственниками Приложение №1 к настоящему договору, хранится у Управляющей организации. Собственники помещений в Доме вправе подписать как общий лист Приложения №1 к договору, так и отдельный лист Приложения №1.
	3. Права и обязанности у собственников помещений по настоящему договору возникают с указанной в пункте 6.1 договора даты, независимо от даты подписания Приложения №1.
	4. В случае приобретения помещения в Доме позднее даты, указанной в п.6.1 договора, права и обязанности по настоящему договору у такого собственника возникают с даты приобретения в собственность помещения в Доме.
	5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора управления по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях на основании п.6 ст.162 ЖК РФ.
	6. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:
* при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;
* на основании решения Общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления).
	1. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в Доме. Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.
	2. Окончание срока действия договора или его расторжение по любым основаниям не освобождает стороны договора от обязанности полного исполнения своих обязательств по договору.
1. **ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**
	1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника в Доме в течение 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также в течение 20 рабочих дней информацию, предусмотренную Стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731.
	2. Управляющая организация обязана ежегодно не позднее 30 дней после окончания календарного года или на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме предоставлять письменный отчет об исполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в Интернете.
	3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок.
2. **Заключительные положения**
	1. Приложения к договору:
* Приложение №1: Список собственников жилых и нежилых помещений в Доме.
* Приложение №2: Состав общего имущества многоквартирного дома.
* Приложение №3: Перечень работ по содержанию, текущему ремонту Общего имущества.
* Приложение №4: Перечень, тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг.
* Приложение №5: Границы земельного участка.
	1. В вопросах, не урегулированных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
1. **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Собственники Управляющая организация**

подписывают Приложение №1 ООО «Управляющая организация «Умный дом»

 171841, г.Удомля Тверской области,

 пр.Курчатова, д.10а, пом.9

 ИНН/КПП 6916014203/691601001,

 Расчетный счет №40702810800280100026 в

Ф-л Московский №2 ПАО Банк «ФК Открытие»», г.Москва, БИК 044525175

 Управляющий – индивидуальный предприниматель

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А.Кантор

 «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_г.

*Приложение №2*

*к договору №Энт-28/2011 от 01.09.2011г. управления многоквартирным домом*

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

**1. Помещения общего пользования:**

* Межквартирные лестничные площадки
* Лестницы
* Вестибюль
* Технический этаж (чердак)
* Двери
* Окна
* Светильники
* Подвал
* Колясочная
* Мусороприемная камера

**2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома:**

* Фундаменты
* Стены и перегородки
* Перекрытия
* Крыша

**3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование**

* Лифт
* Мусоропровод
* Система вентиляции
* Сети отопления
* Сети холодного водоснабжения
* Сети горячего водоснабжения
* Сети канализации
* Сети ливневой канализации
* Электрические сети с ВРУ
* Приборы учета потребления коммунальных ресурсов

**4. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома**

* Земельный участок в границах межевания (Приложение №5)
* Зеленые насаждения
* Элементы благоустройства и малые архитектурные формы

Границы общего имущества многоквартирного дома устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491.

 *Приложение №3*

*к договору №Энт-28/2011 от 01.09.2011г. управления многоквартирным домом*

**Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Периодич-ность** | **Стоимость на 1 кв. метр общей площади в месяц** |
| **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, и земельного участка** |
| 1 | Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов.Подметание полов кабины лифта и влажная уборка.Влажная уборка мест общего пользования.Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.Мытье окон.Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. | 3 раза в неделюЕжедневно1 раз в неделю2 раза в год1 раз в годПо мере необходимости | 6,25 |
| 2 | Подметание и уборка придомовой территории.Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.Выкашивание газонов.Подрезка деревьев и кустов.Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см.Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).Очистка придомовой территории от наледи и льда.Посыпка тротуаров противогололедными реагентами в целях ликвидации наледи, ликвидация наледи при входе в подъезд. | 6 раз в неделю6 раз в неделю6 раз в неделю3 раза в год1 раз в годПо мере необходимости6 раз в неделюПо мере необходимости |
| 3 | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.Принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение подвальных помещений, приямков, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | Постоянно |
| **Работы, выполняемые для надлежащего содержания инженерных систем и оборудования** |
| 1 | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;* переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
* промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
* испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
* удаление воздуха из системы отопления и горячего водоснабжения.
 | Постоянно | 4,15 |
| 2 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:* проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
* проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
* техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.
 | 1 раз в год1 раз в годПостоянно | 1,25 |
| **Работы, выполняемые в целях проведения текущего ремонта общего имущества** |
| 1 | Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования. | При необходимости |  |
| 2 | Устранение засоров в вентиляционных каналах, устранение неисправностей зонтов над вентшахтами. | При необходимости |  |
| 3 | Ремонт внутренней отделки помещений общего пользования.Проверка целостности оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. | 1 раз в 5 летПостоянно | 6,38 |
| 4 | Ремонт и устранение дефектов, выявленных при проверке и контроле согласно приложению к настоящему перечню (кроме работ по капитальному ремонту) | Постоянно |  |
| 5 | Ремонт межпанельных швов по результатам осмотров и с целью устранения протечек. | 1 раз в год |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов** |
| 1 | Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.Обеспечение проведения экспертизы в целях продления срока эксплуатации. | КруглосуточноПостоянноОдин раз в годПо окончании нормативного срока эксплуатации | 5714,00 |
| **Управление многоквартирным домом** |
| 1 | Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы: прием заявок и их исполнение в соответствии с положениями раздела 4 Правил-416.  | Круглосуточно, прибытие аварийной бригады не позднее 30 минут со времени поступления заявки | 2,90 |
| 2 | Контроль и проверка состояния конструкций дома в объеме согласно приложения к настоящему перечню путем проведения текущих, внеочередных и сезонных осмотров общего имущества.Прием, хранение и передача технической документации, а также их актуализация и восстановление (при наличии решения общего собрания).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, включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием.Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ.Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора. | 2 раза в годПостоянно |
| 3 | Оказание помощи собственникам помещений в многоквартирном доме в проведении общих собраний (уведомление о проведении собрания, обеспечение ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании, подготовка форм документов, необходимых для проведения собраний, подготовка помещений для проведения собраний, документальное оформление решений, принятых собранием).Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ.Выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме.Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.Заключение договоров поставки коммунальных ресурсов в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг.Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме.Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.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, и коммунальные услуги.Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ.Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом.Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010г. №731.Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме. | Постоянно |
| **Коммунальные услуги при содержании общего имущества в многоквартирном доме** | Постоянно | 2,29 |
|  **ИТОГО (без учета стоимости эксплуатации лифта)** | **23,22** |

*Приложение*

*к Перечню работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту*

*общего имущества многоквартирного дома*

**Перечень работ по проверке и контролю состояния**

**несущих конструкций дома, крыш, лестниц, фасада**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ и услуг** |
| **1** | **2** |
| 1 | Работы, выполняемые в отношении фундаментов:Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундамента с выявлением: признаков неравномерных осадок; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. |
| 2 | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств стен, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней. |
| 3 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний перекрытий и покрытий.Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). |
| 4 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:Проверка кровли на отсутствие протечек и их устранение.Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек.Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий.Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях, металлических деталей. |
| 5 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях лестниц, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы. |
| 6 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). |

*Приложение №5*

*к договору №Энт-28/2011 от 01.09.2011г. управления многоквартирным домом*

****