**Договор №\_\_\_\_\_\_\_**

управления многоквартирным домом

г. Балашиха «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020г.

Собственник помещения в многоквартирном доме по адресу: Московская область г. Балашиха, мкр. Павлино, дом 2 кв. \_\_\_\_\_\_\_\_

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

(Ф.И.О. полностью)

именуемый в дальнейшем “Собственник”, с одной стороны, действующий на основании Выписки из ЕГРН №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_на помещение общей площадью\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м. и Общество с ограниченной ответственностью “ДомоСфера” в лице генерального директора Ноздриновой Е.А. действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем “Управляющая организация”, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Цель Договора**

1.1.Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению жилищным фондом, направленных на обеспечение сохранности имущества, и предоставление жилищных и коммунальных услуг установленного уровня качества.

**2. Общие положения**

2.1.Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе от «21» июня 2010 г. и хранящегося в Управляющей организации.

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

2.3.Отдельные условия настоящего Договора, а именно:

- перечень работ по ремонту общего имущества;

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

- порядок определения размера платы за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги;

- порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги;

- перечень лиц, уполномоченных собственниками помещений осуществлять контроль над исполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору устанавливаются путем их ежегодного пересмотра общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации. Пересмотренные условия оформляются ежегодно утверждаемым общим собранием собственников и Управляющей организацией Соглашением о таких условиях, которое вступает в силу с даты, определенной данным соглашением.

2.4.Капитальный ремонт многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и регулируется отдельным договором.

**3. Предмет Договора**

3.1.Управляющая организация в соответствии с *Приложениями №№ 1-4* настоящего Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2.Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в *Приложении № 1* к настоящему Договору.

**4. Права и обязанности сторон**

**4.1. Управляющая организация обязана:**

4.1.1.Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и др.

4.1.2 Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с *Приложением № 2* к Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

4.1.3.Производить осмотр конструктивных элементов, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме и предназначенного для обслуживания более одного помещения, осмотр придомовой территории и элементов внешнего благоустройства в пределах границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Готовить перечень ремонтных работ, необходимых для нормальной эксплуатации и содержания жилого дома, его устройств, сетей и оборудования.

4.1.4.Контролировать и требовать исполнение договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям жилищных, коммунальных и иных услуг.

4.1.5.Осуществлять реализацию мероприятий по ресурсосбережению.

4.1.6.Организовывать функционирование аварийно-диспетчерской службы и осуществлять работы по устранению аварийных ситуаций.

4.1.7. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, отчисления на капитальный ремонт, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника (нанимателя).

4.1.8.Устранять повреждения внутридомового инженерного оборудования в сроки, установленные *Приложением № 3* к настоящему Договору.

4.1.9.Своевременно производить подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

4.1.10.Вести учет заявок, жалоб и заявлений Собственников. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.1.11. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

4.1.12.Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов, но не позже даты выставления платежных документов; доводить до потребителя платежные документы до 25 числа расчетного месяца; осуществлять перерасчет платы за техническое обслуживание и коммунальные услуги в случаях отсутствия и снижения качества предоставления.

4.1.13. По требованию Собственника выдавать, в течении 5 рабочих дней, справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета, выписки из домовой книги и иные, предусмотренные действующим законодательством, документы.

4.1.14. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4.1.15. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений письменный отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год и документы о задолженности по платежам в общем виде.

4.1.16. Оказывать информационную и методическую помощь в организации и проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.17. Предоставлять Собственнику или уполномоченным Собственником лицам по их запросам документацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества (сметы, наряды).

4.1.18. Согласовывать планы текущего ремонта дома с собственниками на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.19. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению.

4.1.20. В случае расторжения Договора передать в течение 30 дней до прекращения действия договора всю техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирного дома документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления собственниками помещений одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения по реестру и под роспись.

4.1.21. Если собственники выберут иной способ управления или другую управляющую организацию, Управляющая организация возвращает денежные средства, собранные на капитальный ремонт собственникам данного многоквартирного дома (если капитальный ремонт в этом доме не проводился).

**4.2. Управляющая организация имеет право:**

4.2.1. Самостоятельно выбирать порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

4.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, несвоевременной и (или) неполной оплаты.

4.2.3. Принимать от собственников самостоятельно или с привлечением расчетно-сервисной организации плату за услуги по техническому обслуживанию и ремонту и коммунальные услуги.

4.2.4. Предупреждать собственников и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных Собственником и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей.

4.2.5.Производить осмотр технического состояния инженерного оборудования жилого помещения Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.2.6.При возникновении аварийной чрезвычайной ситуации: в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника (нанимателя) представитель Управляющей организации в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов, МЧС вправе получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

4.2.7. Представлять интересы Собственника в государственных и судебных органах всех уровней.

4.2.8. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

4.2.9.Вносить на общем собрании собственников помещений предложения о сроках и условиях выполнения капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, а также другие предложения, связанные с предметом настоящего Договора.

4.2.10.Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

**4.3. “Собственник” имеет право:**

4.3.1. На получение работ и услуг по настоящему Договору надлежащего качества и в полном объеме в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов.

4.3.2. На устранение Управляющей организацией неисправностей в сроки, определенные *Приложением № 3* к настоящему Договору.

4.3.3.На получение в срок платежных документов на оплату услуг и работ по настоящему Договору.

4.3.4.Требовать перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) в случаях временного отсутствия Собственника или лиц, совместно с ним проживающих, в жилом помещении при предоставлении подтверждающих документов.

4.3.5.Получать у Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ, связанных с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом в рамках настоящего Договора.

4.3.6.Участвовать лично или через уполномоченного представителя в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проводимых в целях контроля за его сохранностью, объемами и качеством, выполняемых работ, предоставляемых услуг в рамках настоящего Договора. Требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.3.7.Знакомиться с хозяйственной, финансовой и иной документацией, связанной с управлением многоквартирным домом, на ежегодном общем собрании собственников помещений.

4.3.8.Вносить на рассмотрение Управляющей организации предложения относительно проведения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома на ежегодном собрании собственников помещений дома.

4.3.9.Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

4.3.10.Требовать от Управляющей организации, в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных в результате нарушения последним обязательств по настоящему Договору.

4.3.11.Принять участие в создании домового комитета (Совета дома), состоящего из собственников, в обязанности которого будет входить: планирование очередности и объёмов работ по текущему ремонту, проверка сметной документации, приемка выполненных работ.

**4.4. “Собственник” обязан:**

4.4.1.Использовать занимаемое помещение в соответствии с его назначением с учетом требований жилищного законодательства, не нарушая при этом прав и законных интересов других граждан. Не допускать размещения промышленных и других опасных производств в занимаемом помещении.

4.4.2. При обнаружении неисправностей в занимаемом помещении, а также за пределами занимаемого помещения в многоквартирном доме принимать все возможные меры к их устранению и (или) сообщать о них Управляющей организации.

4.4.3. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии. Соблюдать чистоту и порядок в кабинах лифтов, на лестничных клетках, выносить мусор, пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, не сбрасывать крупногабаритный мусор в мусоропровод.

4.4.4. Вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

4.4.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, лестничных клеток, выходов, лоджий, балконов. Выполнять требования пожарной безопасности.

4.4.6. Допускать в дневное время, а при авариях и в ночное время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации.

4.4.7. При неиспользовании помещения 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.

4.4.8. Производить переустройство и (или) перепланировку занимаемых помещений только после получения согласования органа местного самоуправления (иного уполномоченного органа) в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами.

4.4.9. Выполнять за счет собственных средств текущий ремонт занимаемого помещения.

4.4.10.По окончании действия договора или при его досрочном расторжении оплатить Управляющей организации в полном объеме фактически выполненные в рамках настоящего Договора работы (оказанные услуги)

4.4.11.Дееспособные члены семьи Собственника и нанимателя несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

4.4.12.Соблюдать следующие требования:

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

б) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

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

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

**5. Цена договора, размер платы за помещение, и коммунальные услуги,**

**порядок её внесения.**

5.1. Цена договора определяется как сумма платы по ставке “содержание и текущий ремонт за жилые (нежилые) помещения, принадлежащие Собственнику в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги.

5.2.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Московской области в порядке, установленном Федеральным законом. Установление и изменение тарифов на техническое обслуживание и коммунальные услуги производится на основании Постановления Главы города. Тарифы являются обязательными для сторон и дополнительного согласования не требуют.

5.3.Плата за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится ежемесячно до

10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.4.Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

**6. Ответственность сторон.**

6.1.Управляющая организация не несет ответственности в случае аварии инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине эксплуатирующей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

6.2.Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.3.Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением привлеченных Управляющей организацией для выполнения работ, оказания услуг, входящих в обязанности Управляющей организации.

6.4.Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия в порядке, установленном законодательством РФ.

**7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.**

7.1.Перечень лиц, уполномоченных собственниками для осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий указываются в *Приложении № 5* к настоящему Договору.

7.2.Управляющая организация обязана предоставить уполномоченным лицам акт выполненных работ (услуг) каждый квартал с отражением в нем случаев не предоставления или некачественного предоставления работ (услуг), что является основанием для изменения размера платы собственникам многоквартирного дома. Работы, услуги, поименованные Управляющей организацией в указанном акте считаются выполненными и оказанными при условии подписания таких актов уполномоченными лицами и Управляющей организацией.

7.3.Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора вправе осуществляться также собственниками помещения путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранений выявленных дефектов с проверкой своевременности их устранения;

- составления актов о некачественном предоставлении услуг и работ с участием представителя Управляющей организации;

- инициирование созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

**8. Срок действия и расторжение настоящего Договора.**

8.1.Настоящий Договор вступает в силу с момента принятия решения общим собранием собственников о выборе Управляющей организации и утверждении условий (проекта) Договора общим собранием и действует в течение года. В случае, если за 30 дней до окончания срока действия Договора ни от одной из сторон не поступит заявление о его прекращении, Договор считается пролонгированным на тот же срок и тех же условиях.

8.2.Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

8.3.Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

**9. Разрешение споров.**

9.1.Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

9.2.В случае не достижения согласия, неурегулированные споры передаются на разрешение в суд только после принятия мер по их досудебному урегулированию.

**10. Прочие положения**

10.1.Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности не имеют силы.

10.2.Все *Приложения* к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором.

10.3.Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.

10.4.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**Приложения к настоящему Договору:**

1.Перечень общего имущества в многоквартирном доме.

2.Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества дома.

3.Предельные сроки устранения неисправностей, возникающих на объектах жилищного фонда.

4.Перечень коммунальных услуг.

5.Перечень лиц, уполномоченных собственниками для осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

6.Тарифы по содержанию и ремонту жилья, на коммунальные и иные услуг.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:**  **ООО «ДомоСфера»**  5012033232/501201001  Р/с 40702810105030000159  Филиал «Центральный»  Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве  к/с 30101810145250000411  БИК 044525411  143988 Московская обл. г.Балашиха,  м/р Павлино д.15/1  тел. 527-60-25  **Генеральный директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.А. Ноздринова  М.П. | **«Собственник»:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  тел:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

***Приложение № 1***

к Договору управления многоквартирным

домом от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

1. ***Общие сведения о многоквартирном доме***
2. Адрес многоквартирного дома – микрорайон Павлино, дом 2
3. Год постройки – 1974 год
4. Количество этажей – 9 (девять)
5. Количество подъездов – 4 (четыре)
6. Количество квартир – 144 (сто сорок четыре)
7. Общая площадь - 9461 кв. м.
8. Общая площадь жилых помещений - 9461 кв. м.
9. Общая площадь нежилых помещений – 0 (ноль) кв. м.
10. Площадь подвала – 1597,3 кв. м.
11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – 8176,2 кв. м.
12. Кадастровый номер земельного участка 50:50:020406:37
13. Процент износа многоквартирного жилого дома составил – 22 %
14. ***Техническое состояние конструктивных элементов и инженерного оборудования мест общего пользования на момент заключения договора***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование конструктивных элементов** | **Техническое состояние общего имущества,**  **выбор конкретных работ** |
| 1. | Фундамент | удовлетворительное |
| 2. | Наружные и внутренние стены | удовлетворительное |
| 3. | Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные | удовлетворительное |
| 4. | Крыша | капитальный ремонт кровли выполнен в октябре 2010 года |
| 5. | Козырьки подъездов | капитальный ремонт кровли выполнен в октябре 2010 года |
| 6. | Крыльцо | удовлетворительное, покраска и ремонт дверей в мусорную камеру |
| 7. | Отмостка | удовлетворительное, частичный ремонт |
| 8. | Подъезды | удовлетворительное |
| 9. | Лестничные марши (перила, ступени) | удовлетворительное |
| 10. | Полы | удовлетворительное |
| 11. | Окна | удовлетворительное |
| 12. | Двери | удовлетворительное |
| 13. | Мусоропроводы | удовлетворительное |
| 14. | Водостоки | удовлетворительное |
| 15. | Вентиляция | удовлетворительное |
| 16. | Лифты | модернизация лифтов 2006 г. |
| 17. | Электроснабжение: щитовые, электропроводка, освещение | удовлетворительное |
| 18. | Система холодного водоснабжения | капитальный ремонт выполнен в октябре 2007г |
| 19. | Система горячего водоснабжения | капитальный ремонт выполнен в октябре 2007 г |
| 20. | Канализация | капитальный ремонт выполнен в октябре 2010 г |
| 21. | Отопление в подвале | капитальный ремонт выполнен в октябре 2010 г |

Собственник ООО «ДомоСфера»

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

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020г. « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

***Приложение № 2***

к Договору управления многоквартирным

домом от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г.

**Перечень работ и услуг**

**по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома**

1. Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома. Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома согласно перечня общего имущества дома (приложение 1 к Договору управления многоквартирным домом) осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства и включает следующий перечень работ (услуг):

- обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования мест общего пользования, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации;

- проведение технических осмотров мест общего пользования (весной и осенью – 2 (два) раза в год):

- устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т. ч. оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу всего инженерного оборудования дома;

- регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;

- разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек;

- очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, смена перегоревших электроламп, протирка электроламп, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования;

- прочистка канализационного лежака, проверка исправности канализационных вытяжек;

- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

- частичный ремонт кровли;

- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;

- при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- ремонт в местах общего пользования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления;

- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

- замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

- установка пружин и доводчиков на входных дверях в местах общего пользования;

- ремонт и прочистка вентиляционных каналов;

- ремонт труб наружного водостока;

- устранение причин подтапливания подвальных помещений;

- круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы;

- устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения в течение 1 часа после получения заявки диспетчером;

- технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ:

- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;

- аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии.

2. Санитарное содержание общего имущества дома включает следующий перечень работ:

- санитарное содержание лестничных площадок, маршей, кабин лифтов: влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних этажей – 6 раз в неделю; выше 3 этажа – 2 раза в неделю; влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 дней в неделю; мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц; влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках – 1 раз в 3 месяца; влажная протирка подоконников, перил, чердачных лестниц – 1 раз в месяц; влажная уборка кабин лифтов – 6 раз в неделю;

- обслуживание мусоропроводов: профилактический осмотр мусоропроводов – 2 раза в месяц; мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников – 1 раз в месяц; удаление мусора из мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников – 6 дней в неделю; устранение засоров – по мере необходимости.

3. Санитарное содержание придомовой территории:

- уборка в зимний период: подметание свежевыпавшего снега и в дни без осадков – 1 раз в сутки; посыпка территории противогололедным материалом – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток; уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;

- уборка в теплый период: подметание территории в дни без осадков и с осадками до 2 см – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в сутки; промывка урн – 1 раз в месяц; уборка газонов – 1 раз в сутки; выкашивание газонов – 2 раза в сезон; подметание территории в дни обильных осадков – 1 раз в двое суток; уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки; стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

4. Вывоз твердо-бытовых отходов и крупногабаритного мусора. Вывоз ТБО – ежедневно.

5. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с

утвержденным планом и объемами поступивших денежных средств.

6. Техническое обслуживание лифтов.

Собственник ООО «ДомоСфера»

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

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г. « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020г.

***Приложение № 3***

к Договору управления многоквартирным

домом от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г.

**Предельные сроки**

**устранения неисправностей, возникших на объектах жилищного фонда**

|  |  |
| --- | --- |
| **Неисправности конструктивных элементов и оборудования** | **Предельный срок выполнения ремонта** |
| ***Кровля*** | |
| Протечки в отдельных местах кровли | 1 сутки |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, ометов и пр., расстройство их креплений) | 5 суток |
| ***Стены*** | |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением | 1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| Неплотность в дымоходах и газоходах и их сопряжениях | 1 сутки |
| ***Оконные и дверные заполнения*** | |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования:  - в зимнее время  - в летнее время | 1 сутки  3 суток |
| Дверные заполнения (входные двери подъездов) | 1 сутки |
| ***Внутренняя и наружная отделка*** | |
| Отслоение штукатурки потолка и верхней части стены, угрожающее ее обрушению в местах общего пользования, при аварийных ситуациях | 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами | Немедленное принятие мер безопасности |
| ***Полы*** | |
| Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах мест общего пользования, при аварийных ситуациях | 3 суток |
| ***Санитарно-техническое оборудование*** | |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах в местах общего пользования | 1 сутки |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) и электроплит | Немедленно |
| ***Электрооборудование*** | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового оборудования | При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 часа |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 часа |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) | Немедленно |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | 7 суток |
| Примечание: сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов | |

Собственник ООО «ДомоСфера»

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

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г. « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

***Приложение № 4***

к Договору управления многоквартирным

домом от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г.

**Перечень коммунальных услуг**

1. Холодное водоснабжение.
2. Горячее водоснабжение.
3. Водоотведение.
4. Электроснабжение.
5. Газоснабжение.
6. Отопление.

Собственник ООО «ДомоСфера»

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

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г. « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.