**договор управления многоквартирным домом №**

г. Магнитогорск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Гражданин (юридическое лицо) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником помещения (квартиры)№ \_\_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Мой дом» (ОГРН 1127456004389), в лице Иващенко Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_ ­­­­­­­­­ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.), заключили настоящий договор (далее –Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
   1. Предметом Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока Собственнику помещения в многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества многоквартирного дома Собственникам помещений в таком доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.
   2. Услуги и работы по содержанию жилого помещения  предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

Перечень выполнения работ и оказания услуг по содержанию жилого помещения определяются согласно минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (на дату заключения настоящего договора Минимальный перечень услуг и работ утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.13 № 290).

Состав общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору. Изменение состава производится на основании решения общего собрания.

Периодичность и порядок выполнения работ (услуг) указаны в Приложении № 2 и устанавливаются в соответствие с нормами и правилами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170.

Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

* 1. Работы, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.
  2. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных границах придомовой территории, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.
  3. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению и содержанию общего имущества в границах эксплуатационной ответственности и придомовой территории в границах земельного участка, определенного кадастровым планом.
  4. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

1. **Взаимоотношения Сторон**
   1. Право собственности на помещения
      1. Право собственности на помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.
      2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома соответственно доле Собственника.
      3. С момента передачи помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче). Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям общего имущества, пользоваться инфраструктурой многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.
   2. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от платы за услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.
2. **Права и обязанности Управляющей организации**
   1. **Управляющая организация обязана:**
      1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома обеспечивать содержание жилого помещения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- обеспечивать предоставление коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества многоквартирного дома, надлежащего качества собственнику и проживающим вместе с ним лицам, предоставление которой возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома. Обеспечение предоставления коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

* + 1. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством сроки.
    2. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по их устранению отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы.
    3. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
    4. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.
    5. Производить начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества многоквартирного дома и учет поступающих платежей от населения и собственников нежилых помещений, а также производить принудительное взыскание задолженности.
    6. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.
    7. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета (при наличии договоренности с ресурсоснабжающей организацией).
    8. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.12 настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.
    9. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных на сайтах, определенных органами власти и на сайте управляющей организации: [**www.mag-mdm74.ru**](http://www.mag-mdm74.ru) в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.
    10. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в том числе, путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах многоквартирного дома.
    11. Оказывать платные услуги, согласно утвержденным Управляющей компанией прайсом платных услуг.
    12. Выдавать платежные документы, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные законодательством РФ.
    13. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.
    14. Хранить копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках) в помещении соответствующей организации (включая все обновления) в течение установленных законодательством РФ сроков. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов потребителям (Собственникам) хранятся управляющей организацией соответственно на электронном и бумажном носителе в сроки установленные законодательством РФ.
    15. Информировать уполномоченное лицо (регионального оператора капитального ремонта общего имущества в МКД Челябинской области) об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.
  1. **Управляющая организация вправе:**
     1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.
     2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.
     3. Самостоятельно определять порядок и способ предоставления услуг и выполнения работ по настоящему Договору. Самостоятельно привлекать для исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, сторонних лиц либо организации, учреждения, предприятия, имеющие необходимые штаты, навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные документы в случаях предусмотренных законодательством, заключать с ними договоры, производить платежи, при этом отвечая перед Собственником за результат (надлежащее исполнение обязательств по договору).
     4. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику услуг в предусмотренных законодательством случаях:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

* + 1. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества многоквартирного дома при проведении аварийных работ в многоквартирном доме. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
    2. Предъявлять к Собственнику исковые требования о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему Договору и иные требования, предусмотренные законодательством РФ.
    3. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с утвержденным Управляющей компанией прайсом платных услуг, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.
    4. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику помещения, при условии законности таких работ, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости работ (услуг), в соответствии с прайсом платных услуг, утвержденных Управляющей организацией.
    5. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.
    6. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.9 настоящего Договора Управляющая организация вправе поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
    7. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.9.1 настоящего Договора.
    8. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
    9. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.
    10. Управляющая организация вправе: заключать договоры с коммерческими организациями на возмездной основе на размещение рекламной продукции и оборудования в местах общего имущества дома, а также договоры на оказание услуг и аренды мест общего имущества. Вырученные средства распределять следующим образом: 50% - направлять на нужды дома для выполнения работ и услуг по содержанию многоквартирного дома; 50 % - на расчетный счет управляющей организации на осуществление функций управления, оформления документации, контроля за надлежащим исполнением обязательств, и т.д.
    11. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
    12. Управляющая организация вправе реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

1. **Права и обязанности Собственника** 
   1. **Собственник обязан:**
      1. Соблюдать Правила пользования жилыми/нежилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.06г., Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.11г., Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.06 г. и требования иных нормативных документов, а также условия настоящего договора.
      2. С момента возникновения права собственности на помещение, вносить плату за услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома с учетом установленной доли Собственника.
      3. Своевременно вносить плату за услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
      4. Собственники помещений в многоквартирном доме заключают договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.
      5. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре,производить отделку инженерных коммуникаций съемными конструкциями, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

* + 1. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая организация без согласования с Собственником вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в виде отдельной строки платежного документа, выставляемой Собственнику в стоимость таких услуг, согласно прейскуранту цен на платные услуги к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.
    2. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.
    3. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.
    4. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;

б) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

в) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником;

г) о смене статуса принадлежащего помещения при переводе из жилого в нежилое и наоборот.

* + 1. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества многоквартирного дома.
    2. В срок с 18 по 23 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.
    3. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.
    4. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации к общему имуществу дома не чаще одного раза в три месяца, а в случае аварийной ситуации - в любое время суток. Также предоставлять доступ в жилое (нежилое) помещение для проведения комиссионных обследований, составления актов, выдачи уведомлений об устранении неисправностей и др.
  1. **Собственник имеет право:**
     1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
     2. Требовать изменения размера платы за содержание помещения и общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.
     3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.
     4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.
     5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.
     6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
     7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом.
     8. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.
     9. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, распространение, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1. **Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.**
   1. Цена Договора устанавливается в размере:

- платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора;

- стоимости коммунальных ресурсов (холодная, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод), потребляемых при содержании общедомового имущества многоквартирного дома, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. настоящего Договора;

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по согласованию с управляющей организацией, с учетом её предложений, и устанавливается на срок не менее чем на 1 год.

5.2.1. Размер платы за содержание устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соотвествии с требованиями действующего законодательства, и не может быть ниже размера платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, установленного на очередной год органом местного самоуправления.

5.2.2. Решение общего собрания собственников помещений об изменении размера платы должно быть передано собственниками в управляющую организацию не позднее 1 декабря текущего года. Если собственники до указанной даты не приняли и не представили в управляющую организацию решение об установлении размера платы за содержание общего имущества, управление многоквартирного дома, либо указанный в решении размер платы ниже предложенного управляющей организацией размера или ниже установленного органом местного самоуправления на следующий год размера, применяется размер платы, установленный органом местного самоуправления на следующий календарный год.

* 1. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.
  2. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.
  3. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.
  4. Форма, содержание платежного документа установливается действующим законодательством. В случае если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа определяются Управляющей организацией.
  5. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.
  6. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.
  7. Плата за услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с платежным документом Управляющей организации.
  8. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.
  9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 30 дней со дня выставления счета.

1. **Порядок приемки работ (услуг) по Договору**

6.1 По окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Отчетными периодами по Договору являются:

• По услугам и работам по управлению многоквартирным домом календарный год.

• По работам по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме календарный месяц.

* 1. По услугам и работам по управлению многоквартирным домом приемка работ не осуществляется. Управляющая компания отчитывается за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в порядке, предусмотренном стандартом раскрытия информации.
  2. Предоставление Акта Представителю собственников помещений многоквартирного дома осуществляется путем передачи лично Представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.
  3. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить в течение 3 календарных дней обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.
  4. В случае, если Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.
  5. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается одним из Собственников помещений в многоквартирном доме. Требования п.6.5. настоящего Договора в указанном случае не применяются.
  6. Стоимость работ (услуг) по ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом.

1. **Предоставление доступа в помещение и последствия недопуска**
2. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию общего имущества, находящегося в помещении Собственника;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

1. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.
2. Недопуск Собственником помещения представителей Управляющей организации, при проведении ими плановых (внеплановых) проверок приборов учета, к находящимся в помещении индивидуальным приборам учета для установки контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, признается недопуском к прибору учета.
3. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.
4. В случаях составления Акта об отказе в допуске к приборам учета, Управляющая организация вправе производить расчет платы за коммунальные услуги исходя из норм, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.
5. **Ответственность Сторон Договора**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
   2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:
      1. Все последствия, возникшие по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.
      2. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
      3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.
      4. Ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.
   3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник, при наличии составленных в установленном законодательством порядке актов ненадлежащего качества услуг (работ), вправе потребовать от Управляющей организации осуществления перерасчета стоимости оказанных ненадлежащим образом услуг (выполненных работ) и (или) выплаты штрафов в соответствии с действующим законодательством.
   4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.
   5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.
   6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.
   7. В случае неполной оплаты услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких услуг в порядке, установленном настоящим Договором.
   8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ, согласно прайсу платных услуг, утвержденному Управляющей организацией.
   9. Невыполнение Собственником требований, установленным подпунктом «д» пункта 4.1.5 настоящего Договора признается несанкционированным вмешательством в работу прибора учета.
6. **Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)**

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику(ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

б) посредством направления телеграммы Собственнику(ам) помещений (Потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;

в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

г) путем размещения сообщения в подъездахМКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем одним Собственником помещения в данном многоквартирном доме либо методом фотофиксации;

д) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;

е) сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ.

9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, в случаях п/п «б»; «в»; «г»; «д»; «е» п. 9.1. определяется с даты следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, в случае п/п «а» п. 9.1. определяется с даты получения уведомления о вручении собственником.

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

1. **Изменение и расторжение Договора**
   1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.
   3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения многоквартирного дома.
2. **Обстоятельства непреодолимой силы**
   1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
   2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.
   3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.
3. **Срок действия Договора**
   1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания и действует в течение одного года. Если до истечения срока действия настоящего договора ни одна из Сторон не заявит о своем решении расторгнуть договор, он считается продленным на 4 года.
   2. По окончании установленного п. 12.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.
4. **Заключительные положения**
   1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится у каждой из Сторон.
   2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является многоквартирный жилой дом и земельный участок, закрепленный за этим домом, в соответствии с кадастровым планом.
   3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.
   4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
   5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.
   6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 – Технические характеристики многоквартирного дома, состав его общего имущества

- Приложение №2 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещения.

-Приложение №3–Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерного оборудования жилого многоквартирного дома между Управляющей компанией и Собственником помещений.

**14.Реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация: ООО УК «Мой дом» | Собственник |
| пр. К. Маркса, д.218, корп.1, пом. 4, г. Магнитогорск, Челябинская область, 455008  Тел. (3519) 49-67-49, 37-32-50; e-mail: mdm-mag@yandex.ru; http:// www.mag-mdm74.ru  ОКПО 21539335; ОГРН 1127456004389; ИНН/ КПП 7456012774/ 745501001  Банковские реквизиты: р/сч 40702810090640003498 в банк ПАО «Челябинвестбанк» г. Челябинск  к/сч 30101810400000000779 БИК 047501779  Директор ООО УК «Мой дом»:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Иващенко | ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес: г. Магнитогорск ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_ кв. \_\_\_\_\_  Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дата\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 1  
к договору управления многоквартирным домом

**Технические характеристики многоквартирного дома**

**и состав его общего имущества**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) |  | |
| 2 | Серия, тип постройки |  | |
| 3 | Год постройки |  | |
| 4 | Степень износа по данным государственного технического учета |  | |
| 5 | Степень фактического износа |  | |
| 6 | Год последнего капитального ремонта |  | |
| 7 | Количество этажей |  | |
| 8 | Наличие подвала/цокольного этажа |  | |
| 9 | Наличие мансарды |  | |
| 10 | Количество квартир |  | |
| 11 | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества |  | |
| 12 | Площадь: |  | |
|  | а) многоквартирного дома с помещениями общего пользования (со шкафами, коридорами и лестничными клетками и т.д.) |  |  |
|  | б) жилых помещений (общая площадь квартир) |  |  |
|  | в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) |  |  |
|  | г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) |  |  |
| 13 | Площадь земельного участка, в том числе территории для обеспечения социальных, безопасных и санитарных условий пользования многоквартирным домом |  |  |
| 14 | Кадастровый номер/площадь земельного участка, являющегося общим имуществом многоквартирного дома (при его наличии) |  | |

II. Технические характеристики многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов общего имущества много­квартирного дома( материал, конструкции или система отделки и прочее) | Техни­ческое состояние элементов общего имущества много­квартирного дома |
| 1 | Фундамент |  |  |
| 2 | Наружные капитальные стены |  |  |
| 3 | Перекрытия: |  |  |
|  | Чердачные |  |  |
|  | Междуэтажные |  |  |
|  | Подвальные |  |  |
| 4 | Перегородки |  |  |
| 5 | Крыша |  |  |
| 6 | Полы |  |  |
| 7 | Проемы:  Окна  Двери |  |  |
|  | Отделка: |  |  |
|  | Внутренняя |  |  |
|  | Наружная |  |  |
| 6 | (другое) |  |  |
|  | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |  |  |
|  | Телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания |  |  |
|  | Сигнализация |  |  |
|  | Мусоропровод |  |  |
|  | Лифт |  |  |
|  | Вентиляция |  |  |
| 7 | (другое) |  |  |
|  | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: |  |  |
|  | электроснабжение |  |  |
|  | холодное водоснабжение |  |  |
|  | горячее водоснабжение |  |  |
|  | водоотведение |  |  |
|  | газоснабжение |  |  |
|  | отопление |  |  |
| 8 | Крыльца |  |  |
| 9 | Другое |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  **ООО УК “Мой дом”**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / А.В. Иващенко /  подпись  МП | **Собственник помещения:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  подпись |

Приложение № 2  
к договору управления многоквартирным домом

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Инженерные коммуникации и строительные конструкции дома | **Работы, выполняемые при проведении обходов и осмотров** | Периодичность работ |
| Система электроснабже-ния | Ревизия ВРУ (протяжка контактов, замена сгоревших вставка держателей, фазных шин, автоматов на освещение МОП, общедомового оборудования, очистка электрооборудования и помещений электрощитовых) | 2 раза в год. По графику |
| Ревизия поэтажных щитков (протяжка контактов, ремонт щитков, восстановление изоляции, замена сжимов, очистка щитков от пыли и мусора.) Сбор информации о состоянии защитного оборудования квартир | 1 раз в год. По графику |
| Ревизия, осветительной электросети МОП, общедомового оборудования.  Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распределительных коробках. | 1 раз в год.  по графику |
| Инженерные коммуникации | Проведение профилактических осмотров общедомового инженерного оборудования проходящего по квартирам | 1 раз в год  по графику |
| Проведение технического осмотра систем на тех. этажах и подвальных помещениях, уборка от мусора и посторонних предметов | 2 раза в год по графику. |
| Прочистка и промывка внутренней системы общедомовой канализации. | 2 раза в год по графику.  1 раз в год |
| Строительные конструкции | Осмотр оголовков вентиляционных каналов, проверка наличия тяги в вентиляционных каналах с прочисткой каналов  С электроплитами | 1 раз в 2 года по графику  1 раз в год по графику |
| Кровля | Осмотр кровель с уборкой от посторонних предметов и мусора. | 1 раз в год по графику |
| Лифты | Техническое обслуживание (ТО 1) согласно инструкции по эксплуатации лифта (замена накладок, пружин, вкладышей, манжет, дополнять уровень масла в редукторе, проверка зазоров) | 1 раз в месяц |
| ТО 1 + осмотр креплений по шахте, осмотр лебедки, тормозной полумуфты | 1 раз в 6 месяцев |
| Техническое освидетельствование | 1 раз в год |
| Диагностирование по истечению нормативного срока службы | 1 раз в 3 года |
| Проверка диспетчерской связи, кнопки вызова и приказа, точности остановки на этажах, наличия освещения в купе кабины, машинных помещениях. | С системой Обь-1 раз в 10 дней  При отсутствии - ежедневно |
| **Работы, выполняемые в течение года.** | | |
| Строительные конструкции | Ремонт порогов у лифтов | По необходимости |
| Восстановление нумерации, указателей на домах | По необходимости |
| Заделка раствором выбоин лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений. | По необходимости |
| Подвальные  помещения | Дератизация, дезинсекция | По необходимости |
| Инженерные сети ХГВС | Ревизия общедомовой запорно-регулировочной арматуры (смена прокладок и сальниковых уплотнителей, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек) | По мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| Инженерные сети: ХГВС, канализация, отопление. | Ликвидация порывов, подтекания трубопроводов, водоподогревателей, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация провисаний, устранение засоров трубопроводов. | По мере необходимости, по заявкам граждан |
| **Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду** | | |
| Строительные конструкции | Остекление мест общего пользования, ремонт оконных рам. Утепление подвальных и чердачных помещений. | По графику  осенью |
| Ремонт и укрепление входных дверей, ремонт скобяных изделий, работы по установке пружин на входных дверях | По графику |
| Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений) | По необходимости |
| Устранение незначительных неисправностей кровельных покрытий независимо от материала кровли (подклейка, заделка мастикой) | По необходимости по заявкам |
| Система отопления | Проведение гидропневматической промывки системы | 1 раз в год по графику |
| Гидравлическое испытание системы на прочность и плотность 100% | 1 раз в год по графику |
| Ревизия запорно-регулировочной арматуры на общедомовых сетях 100% | 1раз в год |
| Получение акта готовности к работе в зимних условиях в тепловых сетях | До 10 сентября текущего года |
| Снятие показаний измерительных приборов | 1р в месяц |
| ХВС | Консервация поливочной системы. | До 15.09. ежегодно |
| **Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду** | | |
| Благоустройство | Ремонт оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн. | 1 раз в год  По заявкам |
| Покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн, | По необходимости |
| Строительные конструкции | Очистка кровель, козырьков от сосулек | По необходимости |
| Работы по снятию пружин с входных дверей | До 15.05. ежегодно |
| Инженерные коммуникации | Консервация системы центрального отопления | По окончанию отопительного периода. |
| Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотлива с кровли. | По необходимости |
| Расконсервация и ремонт поливочной системы | До 1.06. ежегодно |
| Общее имущество МКД | **Виды работ и услуг выполняемые по содержанию общего имущества МКД** | **Периодичность** |
| Места общего пользования  Места общего пользования | Уборка площадки перед входом в подъезд | 5 раз в неделю |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей | 3 раза в неделю |
| Промывка лестничных площадок и маршей с промывкой плинтусов и стен на высоту 10 см. | 1 раз в месяц |
| Влажная протирка подоконников | 1 раз в 2 месяца |
| Обметание тенет в подъезде | 1 раз в месяц |
| Влажная протирка перил, почтовых ящиков | 1 раз в месяц |
| Вынос крупно - габаритного мусора | 1 раз в месяц |
| Подметание пола кабины лифта | 3 раза в неделю |
| Промывка пола кабины лифта с протиркой стен по необходимости | 2 раза в месяц |
| Генеральная промывка кабины лифта | 1 раз в год |
| Придомовая территория | **Тёплый период** | |
| Подметание крылец | 5 раз в неделю |
| Подметание площадок перед крыльцом | 5 раз в неделю |
| Подметание тротуаров | 3 раза в неделю |
| Подметание проездов и проходов перед подъездами | 3 раза в неделю |
| Подметание детских и спортивных площадок | 2 раза в неделю |
| Подметание отмосток | 1 раз в неделю |
| Уборка газонов | 3 раза в неделю |
| Очистка урн от мусора | 5 раз в неделю |
| Удаление поросли с отмосток | 1 раз в 2 недели |
| Покос травы в границах придомовой территории | Не менее 2 раз в сезон | |
| **Холодный период** |  | |
| Подметание крылец | 5 раз в неделю |
| Очистка крылец от снега до твердого покрытия | В первые сутки после снегопада |
| Подметание площадок перед крыльцом | 5 раз в неделю |
| Очистка площадок перед крыльцом от снега до твердого покрытия | В первые сутки после снегопада |
| Очистка тротуаров от снега до твердого покрытия | Во вторые сутки после снегопада |
| Очистка проходов и проездов перед подъездами от снега при высоте снежного покрова до 5 см. под лопату | В течение 5 - ти дней с момента окончания снегопада |
| Очистка проходов и проездов перед подъездами от снега при высоте снежного покрова свыше 5 см. под лопату | В течение 7 - ми дней с момента окончания снегопада |
| Уборка газонов | 3 раза в неделю |
| Очистка урн от мусора | 5 раз в неделю |
| Посыпка крылец, площадок перед крыльцами, тротуаров противогололедными материалами | При наличии скользкости |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  **ООО УК “Мой дом”**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / А.В. Иващенко /  подпись  МП | **Собственник помещения:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  подпись |

Приложение № 3 к договору

управления многоквартирным домом

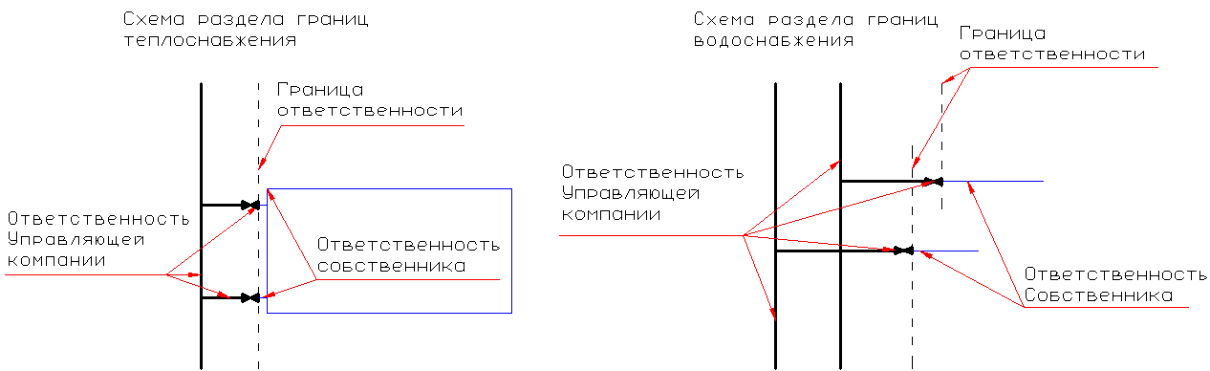
**Акт разграничения эксплуатационной ответственности**

**инженерного оборудования жилого многоквартирного дома между Управляющей компанией**

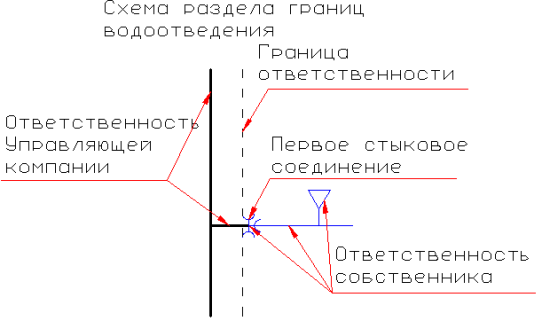
**и Собственником помещений**.

Границей эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и оборудования в многоквартирном жилом доме между общедомовым и личным имуществом Собственника является:

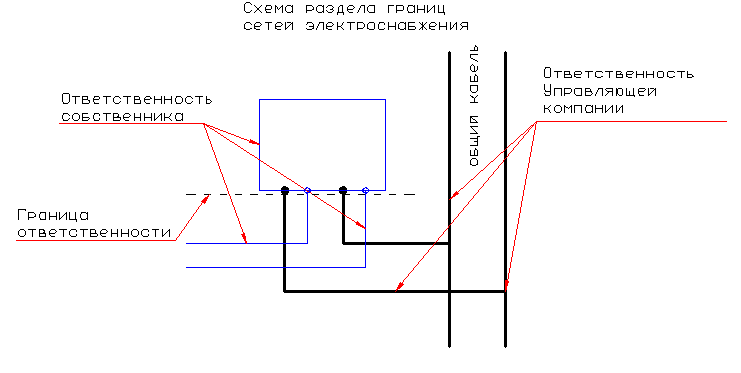
1. по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные и дверные заполнения, которые обслуживают не более одного жилого помещения (в т.ч. входная дверь в квартиру) находятся в зоне ответственности Собственника. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные конструкции) находятся в зоне ответственности Управляющей компании.
2. на внутридомовых системах теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения – первое отключающее устройство (запорная арматура), расположенное на ответвлениях от стояков теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения. При отсутствии запорной арматуры – первое сварное или резьбовое соединение от стояка теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения.

****

1. на внутридомовых системах водоотведения – первое стыковое соединение (тройник, крестовина, пр.), расположенное на ответвлениях от канализационного стояка.

****

1. на внутридомовых системах электроснабжения – выходные соединительные клеммы коммутационных аппаратов (автоматических выключателей, пробочных предохранителей, переключателей), расположенных в этажном или квартирном щитке. Индивидуальный прибор учета электрической энергии общим имуществом не является. Стояковую разводку (общий кабель), коммутационный аппарат в этажном или квартирном щитке и кабельную линию до первого контактного соединения в индивидуальном приборе учета обслуживает Управляющая компания. От второго контактного соединения в индивидуальном приборе учета, фазного, нулевого и заземляющего проводов, отходящих к помещению Собственника, и всё электрооборудование обслуживает Собственник. Согласованное напряжение на границе эксплуатационной ответственности 220 Вольт ±10% (согласно ГОСТ 13109-97).

****

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  **ООО УК “Мой дом”**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / А.В. Иващенко /  подпись  МП | **Собственник помещения:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  подпись |