**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ №\_**

г. Орел « » 20 г.

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

наименование управляющей организации)

именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице

, действующего на основании

(должность. ФИО руководителя управляющей организации)

с одной стороны, и собственники помещения (согласно списку, приведенному в приложении №1) дома № \_\_\_\_ корпус №

по ул. в г.Орле с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», действуя на основании норм Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1. По настоящему договору Управляющая организация по зданию Собственника в течение согласованного.настоящим договором срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее «общее имущество») и осуществлять деятельность по управлению многоквартирным жилым домом.

Адрес дома, в отношении которого будет осуществляться управление: г.Орел, ул. , корпус № ,

дом № .

1. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, включает в себя имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме. Перечень общего имущества указан в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Перечень работ и услуг указан в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора и направлен на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного Дома.

Помимо работ и услуг, указанных в Приложении № 3, Управляющая организация выступает агентом Собственников при заключает договоров по отоплению (теплоснабжению), электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, газоснабжению, с Ресурсоснабжающими организациями.

Управляющая организация принимает на себя обязательство контролировать качество предоставляемых коммунальных ресурсов и представлять интересы собственников в спорах с Ресурсоснабжающей организацией.

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом, определенный настоящим договором, может быть изменен решением общего собрания собственников помещения в таком доме при определении ими размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном п.7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ.

1.3 В перечне работ и услуг, определенных Приложением № 3, не учтены работы и услуги по текущему и капитальному ремонту. Оплата расходов на текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома, сроки проведения текущего и капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования и другие вопросы, связанные с условиями проведения текущего и капитального ремонта, принимаются отдельным решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома с учетом предложений Управляющей организацией после проведения весеннего осмотра жилого дома

1.4. Характеристики общего имущества приведены в техническом паспорте на строение № от « » г. и межевом

деле Общая площадь здания кв. м.

Общая площадь придомовой (обслуживаемой) территории кв. м.

**2. Обязанности сторон**

* 1. **Собственник обязан:**
     1. использовать принадлежащие Собственнику жилые и нежилые помещения, общее имущество и придомовую территорию по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других собственников и проживающих в доме лиц;
     2. содержать собственное жилое помещение и общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила пожарной безопасности и пользования газом;
     3. участвовать в расходах на содержание общего имущества, соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
     4. сообщать о временных жильцах;
     5. ежемесячно вносить плату за жилое помещение, а также работы и услуги, оказываемые Управляющей организацией до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
     6. при долговременном отсутствии (более 3-х месяцев) уведомлять Управляющую организацию (ее представителя) о возможности связаться с Собственником в случае возникновения аварийной ситуации. '
     7. переустройство и{или) перепланировку жилого помещения осуществлять с соблюдением требований ЖК РФ;
     8. не допускать:
* самовольного переоборудования внутренних инженерных сетей, либо установления и подключения без соответствующего разрешения и использования электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключения и использования бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
* нарушения имеющихся схем учета услуг;
* использования теплоносителя в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления);
  + 1. возмещать ущерб, причиненный вследствие нарушения п. 2.1.8. настоящего договора.
  1. **Управляющая организация обязана:**

2.2.1. приступить к выполнению своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а также иных функций, предусмотренных нормами действующего законодательства, с момента вступления в силу настоящего договора.

1. выполнять функции по управлению общим имуществом, в т.ч. распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонта общего имущества дома;
2. представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях, связанные с управлением общим имуществом дома;
3. составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции, вести соответствующую техническую документацию на дом, прочую документацию, лицевые счета для расчетов с собственниками, нанимателями помещений, а также с юридическими лицами;
4. осуществлять контроль за соблюдением собственниками, иными лицами своих обязательств по внесению платежей и по пользованию общим имуществом;

2.2.6. осуществлять контроль за качеством и объемом предоставления коммунальных услуг.

2.2.7. выдавать Собственнику помещений расчетные документы за оказываемые ему услуги;

2.2.8. обеспечивать изготовление и доставку платежного документа Собственнику (нанимателю) жилого помещения в многоквартирном .доме не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

2.2.9.обеспечить хранение копий договоров, право устанавливающих документов, лицевых счетов по оплате за содержание жилья и коммунальные услуги, организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий;

* + 1. информировать Собственника в письменной форме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере:
    2. своевременно и надлежащим образом выполнять весь перечень и объем работ и услуг, в соответствии с Приложением №3. с соблюдением правил и норм действующего законодательства РФ, условиями настоящего договора:
    3. надлежащим образом в пределах своих полномочий и с учетом технических возможностей выполнять индивидуальные задания Собственника;
    4. при осуществлении своей деятельности обеспечивать сохранность общего имущества:
    5. ежегодно в течение первого квартала текущего года на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме представлять отчет о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год;
    6. по запросу Собственника предоставлять ему любую информацию о деятельности Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, обо всех видах выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг;
    7. соблюдать строгую конфиденциальность в отношении информации, переданной Управляющей организации (ее уполномоченному представителю) Собственником, в соответствии с п. 2.2.15. настоящего договора;
    8. за 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным жилым домом документы представителю выбранной организации, либо собственнику помещения в таком доме, указанному в решении общего собрания собственников многоквартирного дома либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в многоквартирном доме;
    9. при созыве общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вносить обоснованные предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в таком доме, а также выносить на обсуждение иные вопросы по управлению;
    10. вести регистрационный учет граждан по месту жительства и месту пребывания;

2.2.20. выполнять прочие обязанности, связаннее с управлением многоквартирным домом и защитой интересов Собственника.

**3. Права сторон.**

**3.1.Собственник имеет право:**

3.1.1. лично или посредством уполномоченного представителя осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору;

3.1.2. при выявлении недостатков в работе или оказанных услугах по вине Управляющей организации, требовать от последней безвозмездного устранения таких недостатков, либо возмещения расходов по устранению этих недостатков, если устранение производилось силами третьих лиц и оплачивалось за счет Собственника. Факт выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, а также стоимость произведенных работ, услуг должны быть подтверждены письменно.

* 1. **Управляющая организация имеет право:**

1. самостоятельно определять способы оказания услуг и выполнения работ;
2. при наличии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги взыскивать в установленном законом порядке с Собственника сумму задолженности по платежам, ущерб вследствие полной или частичной неоплаты, пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ. действующей на момент оплаты, начисляемую на сумму задолженности, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно;
3. прекращать предоставление услуг (до ликвидации задолженности) в случае просрочки оплаты более трех месяцев.

**4. Цена договора и порядок расчета.**

1. Цена договора складывается из платы за содержание и технического обслуживание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Цена договора без стоимости текущего и капитального ремонта составляет на момент подписания договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей с 1 кв. м. общей площади жилого помещения и действует до принятия

общим собранием собственников многоквартирного жилого дома иного решения.

Стоимость текущего и капитального ремонта устанавливается отдельным решением общего собрания и оформляется дополнительным соглашением.

1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и общего имущества многоквартирного жилого дома определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом обоснованных предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Если собственник помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

1. Расчеты по настоящему договору производятся Собственником квартиры лично (или его представителем, арендатором, нанимателем) путем внесения наличных денежных средств в соответствующий платежный пункт, либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании платежного документа.

4.4 Расчеты за весь комплекс работ и услуг производятся не позднее десятого числа месяца следующего за отчетным.

1. Работы и услуги, не оговоренные настоящим договором, осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями Собственника за его счет, в пределах полномочий и с учетом технических возможностей Управляющей организации.
2. Оплата дополнительных работ, услуг по индивидуальным заявкам Собственника производится на основании отдельного соглашения путем внесения наличных денежных средств в кассу Управляющей организации либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации в порядке предварительной оплаты, согласно сметы, разработанной Управляющей организацией и согласованной с Собственником.

4 .7. Поступающие от Собственника финансовые средства на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества расходуются Управляющей организацией по принципу максимальной целесообразности и только на общее имущество многоквартирного дома, кроме части, необходимой на оплату управленческих услуг Управляющей организации. Иное расходование финансовых средств Собственника, поступающих на счета Управляющей организации, не допускается (в том числе временное заимствование), если такое расходование не оговорено в решении общего собрания собственников помещений указанного дома.

4.8. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

**5. Ответственность сторон.**

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ,

5.2. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение таковых явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате военных действий, землетрясения, эпидемии, чрезвычайных ситуаций, а также вступление в законную силу нормативно-правовых актов, не позволяющих надлежащим образом осуществлять своих обязательства, а равно не отвечает за сохранность имущества Собственника в случаях спасения жизни, здоровья граждан и (или) их имущества, при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера.

5.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

**6. Срок действий, порядок изменения и расторжения Договора.**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение лет.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на техже условиях.

6.3. На основании решения, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома, стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор путем составления отдельного соглашения, подписанного сторонами либо их уполномоченными представителями. Сторона-инициатор в течение 14 недель со дня принятия решения о досрочном расторжении настоящего договора обязана направить другой стороне уведомление о расторжении договора.

6.4. В случае не достижения сторонами согласия о досрочном расторжении настоящего договора, одностороннее расторжение осуществляется в судебном порядке.

6.5. Никакие изменения и дополнения к настоящему договору не имеют силы, если они не составлены в письменной форме и не подписаны сторонами.

**7. Прочие условия и порядок разрешения споров.**

7.1. Управляющая организация совместно с Собственником (его уполномоченным представителем) осуществляет контроль за качеством поставпяемых коммунальных услуг и в случае обнаружения отклонений от установленных ГОСТов и иных норм, установленных в РФ, фиксируют такие нарушения в соответствующих актах с привлечением (при необходимости) соответствующих специалистов и независимых экспертов, а также в присутствии представителей органов, осуществляющих надзор и контроль в данной отрасли.

7.2. При возникновении споров в связи с выполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются путем переговоров.

7.3. При не достижении соглашения, споры разрешаются в установленном законом порядке.

7.4. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

7.5.Дефекты и недостатки (включая строительные) многоквартирного дома, существующие на момент подписания настоящего договора, отражаются в акте приема-передачи общего имущества многоквартирного дома, подписываемого одним из собственников такого жилого дома, уполномоченным общим собранием.

7.6. Разграничение эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником устанавливается актом разграничения, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №4).

7.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**8. Подписи сторон**

**Управляющая организация Собственник (Приложение №1)**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение № 1**

Приложение № 1а

к договору № \_\_\_

от" \_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Список Собственников жилых помещений**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | ФИО собст­венника жилого помеще­ния, наиме­нование юридиче­ского лица | .Паспортные  данные собственни­ка жилого помещения. Для юр. лиц № Свиде­тельства о гос. регистрации и сведения о представи­теле (с указа­нием основа­ния возникно­вения такого права) | № кв. | Наименова­ние и номер документа, подтвержда­ющего право собствен­ности | Общая площадь кв.м. | Жилая пло­щадь, кв.м. | Кол-во комнат | Доля в  общем иму­ществе многокв. дома | Кол-во постоянно прожи­вающих граждан | Подпись собствен­ника или  предста­вителя собственни-  ка юр. лица |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  | \* |  |  |  |
|  |  | • |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Приложение № 1**

Приложение № 1б

к договору № \_\_\_

от" \_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Список Владельцев нежилых помещений**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Сведения о Владельце нежилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего договора (с указанием основания возникновения такого права) | Наименование и номер документа, подтверждающего право собствен­ности, иное вещное право, договора аренды | Назна­чение исполь­зования помеще­ния | Общая площадь | Доля в общем имущ-ве многокв. дома | Иные сведения | Подпись Владельца нежилого помещения  или его представи­теля |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

**Приложение № 2 к договору управления**

**№ от**

**1. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА.**

В состав общего имущества входит:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющееся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).
2. Крыши.
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты иные ограждающие ненесущие конструкции).
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов мест общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, веодно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автомотической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Приложение №3 к договору управления**

**№ от**

**1. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ВНУТРИДОМОВОГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ**

**МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид работ | Состав работ | Периодичность |
| 1. Санитарно-  технические  работы | - проведение осмотров (обследований) инженерного оборудования и коммуникаций зданий перед началом отопительного сезона | 1 раз в год |
| - осмотр после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей | В течение 1-х суток |
| - обеспечение удовлетворительного функционирования систем водоснабжения, канализации, отопления их аварийный ремонт, | В течение 3-х суток |
| - прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске | В течение 1-х суток |
| - промывка и гидравлическое испытание систем отопления | 1 раз в год |
| - выполнение работ по устранению аварийных заявок жильцов | По мере поступления заявок |
| Работы по обслуживанию электросетей и электрооборудования | - проведение осмотров (обследований) электросетей и электрооборудования в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды) | 2 раза в год |
| - осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей. | В течение 1 суток |
| - аварийный ремонт электрооборудования служебных и вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков) | По мере необходимости |
| - техническое обслуживание распределительных щитов и вводно- распределительных устройств, ремонт отдельными местами электропроводки | По мере необходимости |
| Работы по обслуживанию контрольно-измерительных приборов и автоматики | - Выявление и устранение дефектов в работе аппаратуры. Поверка контрольно-измерительных приборов. Сдача контрольно-измерительных и других приборов и механизмов на поверку | 1 раз в год |
| Работы по обслуживанию лифтового хозяйства | - обслуживание машинных отделений и подходов к ним, уборка кабин лифтов. | Постоянно в соответствии с договором с специализи­рованной организацией |
| Работы по обслуживанию газовых систем и общедомовых технических устройств | - Техническое обслуживание наружного, вводного и внутреннего газопроводов жилых домов. Обслуживание систем дымоудаления | Постоянно в соответствии с договором с специализи­рованной организацией |

**2. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО РЕМОНТУ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид работ | Состав работ | Периодичность |
| Кровельные работы | - Проведение осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний) периоды | 2 раза в год |
| - Осмотры конструктивных элементов кровли после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей. | В течение 1-х суток |
| - Локализация протечек кровли, устранение неисправностей в системах организованного водоотлива с кровли. | В течение 3-х суток |
| Малярные работы | - Проведение осмотров окрашенных поверхностей в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний) периоды | 1 раз в год |
| - Выполнение малярных работ, связанных с устранением мелких неисправностей отдельных конструктивных элементов здания или оборудования в нем | В течение 10 суток |
| - Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей. | В течение 1-х суток |
| Штукатурные работы | - Проведение осмотров состояния облицовки и штукатурки фасадов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний) периоды | 2 раза в год |
| - Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей. | В течение 1-х суток |
| - Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт, ремонт цементных полов в подвалах и на лестничных клетках (заделка выбоин) | По мере необходимости |
| Плотницкие работы | - Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей. | В течение 1-х суток |
| - Проведение осмотров помещения здания, его деревянных конструкций в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний) периоды. | 1 раз в год |
| - мелкий ремонт деревянных лестниц, перил. | По мере необходимости |
| - Устранение аварийных неисправностей по заявкам жильцов | По мере поступления заявок |
| Стекольные работы | Аварийный ремонт остекления мест общего пользования | По мере необходимости |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Столярные работы | - Проведение осмотров помещений здания, его конструктивных элементов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний) периоды. | 2 раза в год |
| - Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей. | В течение 1-х суток |
| - Работы по поддержанию в исправном состоянии оконных и дверных заполнений. Установка пружин на входных дверях | Постоянно |
| - Выполнение работ по созданию и нормативного температурно-влажностного режима в чердачном помещении | 1 раз в год |
| - Устранение аварийных неисправностей по заявкам жильцов | По мере поступления заявок |
|  | - Проведение осмотров помещений здания, его конструктивных элементов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды). | 2 раза в год |
| - Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей. | В течение 1-х суток |
| - мелкий ремонт плиточных полов. | По мере поступления аварийной ситуации |
| - мелкий ремонт разрушенных участков тротуаров, порожков, заделка, выбоин | По мере необходимости |
|  | - Приведение в порядок чердачных и подвапьных помещений после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, от случайного мусора. Погрузка крупногабаритного мусора, металлолома, втори ного сырья. | В течение 3 суток после проведения работ |

**3. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ТЕРРИТОРИЙ ДОМОВЛАДЕНИЙ**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид работ | Периодичность |
| Холодный период | |
| Подметание свежевы павшего снега толщиной до 2 см | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами | 2 раза в сутки во время гололеда |
| Очистка территорий от наледи и льда | Ежедневно |
| Уборка контейнерных ппощадок | 1 раз в сутки |
| Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки |
| Подметание территории в дни без снегопадов | Ежедневно |
| Теплый период | |
| Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см уборка территорий в дни с осадками более 2 см | Ежедневно  Ежедневно |
| Уборка газонов | Ежедневно |
| Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
| Подметание территории в дни с сильными осадками | 2 раза в сутки |
| **4. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ МУСОРОПРОВОДОВ** | |
| Вид работ | Периодичность |
| Профилактический осмотр мусоропроводов | 2 раза в месяц |
| Удаление мусора из мусороприемных камер | Ежедневно |
| Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов | 1 раз в неделю |
| Уборка бункеров | 1 раз в месяц |
| Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | 1 раз в месяц |
| Дезинфекция мусоросборников | 1 раз в квартал, |
| Устранение засора | По мере необходимости |

**5. ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПАРВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) РЕМОНТА**

**ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ ЗДАНИЯ**

|  |  |
| --- | --- |
| Неисправности инженерного оборудования | Предельные сроки выполнения ремонта |
| *САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБРОРУДОВАНИЕ* | |
| Неисправности аварийного порядка в трубопроводах и их сопряжением (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления) | В течение времени, необходимого для прибытия обслуживающего персонала, но не более 2 ч |
| Течи в водопроводных кранах горячей, холодной воды | 1 сутки |
| *ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ* | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих здание. Отключение системы питания здания или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабеля на вводе в здание в течение времени, необходимого для прибытия обслуживающего персонала, но не более2ч |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах электрической сети.) | В течение времени, необходимого для прибытия обслуживающего персонала, но не более 2 ч. |
| Неисправности во вводно-распределительном устройства, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | Зчаса |
| Неисправности автоматов защиты стояков и отходящих линий | Зчаса |
| Неисправности в системе освещения мест общего пользования | 1 сутки |

**6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид работ | Периодичность | Стоимость |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Примечание: Сроки устранения неисправностей указаны с момента обращения заказчика.

В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными п. 4.1 настоящего договора цена настоящего договора без стоимости текущего и капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. за 1 кв. м. общей площади помещения

Ориентировочная стоимость работ по текущему ремонту руб. за 1 кв. м.

Стоимость обслуживания лифта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. с 1 чел.

**Приложение № 4 к договору управления**

**№ от**

**АКТ**

**разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование**

**г. Орел «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(наименование управляющей организации)

именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице \_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, Ф. И.О. руководителя управляющей организации)

с одной стороны, и собственники помещения (согласно списку, приведенному в приложении №1) дома № \_\_\_, корпус № по ул. в г. Орле с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», действуя на основании норм Жилищного кодекса Российской Федерации, составили настоящий акт о нижеследующем:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №№ пп | Ответственность сторон | |
| Управляющая организация | Собственник |
| 1. | Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков. | Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения, после отключающий устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, включая сантехоборудование. |
| 2. | Стояки внутридомовой системы отопления, отключающие устройства на ответвлениях от стояков | Трубопроводы после отключающих устройств, отопительные приборы |
| 3. | Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков электроэнергии), отключающие устройства на квартиру | Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках |
| 4. | Внутридомовая система канализации, общей канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками | Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника общего стояка |
| 5. | Внутренняя система газоснабжения до первого отключающего устройства (включая отключающее устройства) | Газовое оборудование и подключающее устройство |

Примечание: Все вышеперечисленное оборудование принадлежит: «Собственнику», на праве собственности и за его сохранность, и надлежащее использование отвечает он лично

**Подписи сторон:**

**Управляющая организация Собственник (Приложение № 1)**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**