**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

Иркутск,

мкрн. Ершовский « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником, жилого/нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Иркутск, Иркутская область микрорайон Ершовский, дом № \_\_\_\_, кв. \_\_\_\_, общей площадью — \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., именуемый в дальнейшем «**Собственник**», на основании свидетельства о государственной регистрации права № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

и **ООО УК «Перспектива»** именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Троицкой Натальи Владимировны, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом на основании собрания собственников (далее - Договор) о нижеследующем:

**Термины и определения, используемые в договоре:**

**Управляющая компания** – организация, созданная в соответствии с действующим законодательством РФ в целях формирования условий для благоприятного и безопасного проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в вышеуказанном доме.

**Собственник -** лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения жилым помещением, зарегистрированное или признаваемое в порядке, установленном ФЗ от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**Общедоступные места** в рамках данного Договора - места размещения информации в подъездах, на входах в подъезды.

**Общедомовые приборы учета** – средства измерения, используемые для определения объемов (количества) [коммунальных ресурсов](#sub_37), поданных в многоквартирный дом.

**Ресурсоснабжающие организации** – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.

**Уполномоченный представитель** – Собственник жилого (нежилого) помещения в данном многоквартирном доме либо группа таких Собственников, который(е) на основании решения Собственников представляет(-ют) интересы всех Собственников жилых (нежилых) помещений, проживающих в данном многоквартирном доме, действующий(-ие) без доверенности на основании протокола общего собрания Собственников.

**Норматив потребления коммунальных услуг** – месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, водоотведения, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме, устанавливаемый на основании нормативных документов органов исполнительной власти.

**Жилые помещения** - квартиры и комнаты в квартирах, которые предназначены только для проживания граждан.

**Нежилые помещения -** помещения, не предназначенные для проживания граждан, и использующиеся для хозяйственных и (или) предпринимательских целей физическими и юридическими лицами.

**1. Предмет договора**

1.1.Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее — Общего собрания), оформленного протоколом от — 14.07.2022 № 1/29.

1.2. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

1.3. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 и № 2 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по согласованию с Управляющей организацией в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

**2. Права и обязанности Управляющей организации**

**2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.2. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.3. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, в том числе путём размещения объявления по усмотрению Управляющей организации на информационном стенде (стендах) в подъездах (холлах) Многоквартирного дома и (или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.4. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее **10-го (десятого)** числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.4.1. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в Государственной Информационной Системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:

- размещение в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;

- направление по адресу электронной почты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (без направления платежного документа на бумажном носителе);

Способ доставки платежных документов определяется Собственником на основании соответствующего заявления, направленного в Управляющую организацию, либо с указанием электронной почты в Договоре на момент заключения данного Договора. Если способ доставки платежных документов из указанных в данном пункте Собственником не выбран, доставка осуществляется путем размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

Платежные документы, направленные по электронной почте, размещенные в Системе считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после:

- отправления Управляющей организацией на адрес электронной почты, предоставленный Собственником;

2.1.5. При поступлении информации в соответствии с пунктом 3.1.5. настоящего Договора в течение 12 часов (либо по согласованию времени с собственников, но не позднее 3 суток) с момента получения аварийно-диспетчерской службой Управляющей организации соответствующего извещения составить акт с описанием причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

2.1.6. Ежегодно не позднее 1 апреля по окончании каждого отчетного года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ согласно форме, утвержденной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 декабря 2014 г. № 882/пр.

Под отчетным годом понимается каждый период, равный 12 месяцам, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.

2.1.7. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, либо на официальном сайте управляющей компании.

**2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков (реального ущерба и упущенной выгоды), понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении общему имуществу Многоквартирного дома. Требование оформляется в виде претензии с перечислением восстановленных элементов общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация будет вынуждена обратиться в суд с требованием о понуждении исполнения. При решении спора в судебном порядке с Собственника будут взысканы все судебные расходы.

2.2.2. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.2.3. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при условии их предварительной оплаты Собственником.

2.2.5. После предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты[[1]](#footnote-1) потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

А) Управляющая организация направляет извещение о приостановлении предоставления коммунальных услуг потребителю одним из следующих способов:

- путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);

- любым из способов, указанных в пп.«а»-«д» п.9.1. настоящего Договора;

- путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);

- путем телефонного звонка с записью разговора;

- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем-должником.

Б) Не ранее чем через двадцать дней с момента доставки извещения, Управляющая организация приостанавливает предоставление коммунальной услуги в случае не погашения потребителем образовавшейся задолженности. Потребитель считается уведомленным с момента поступления вышеуказанного извещения, телеграммы в почтовое отделение связи по месту нахождения помещения собственника или с момента отправления телефонограммы, СМС, электронного сообщения, включая систему ГИС ЖКХ, потребителю.

2.2.6. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять подрядчика, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

2.2.7. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора;

- возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ.

2.2.8. Требовать от Собственника(-ов), нанимателей и членов их семей своевременного внесения платы за жилое помещение и предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

**3. Права и обязанности Собственника**

**3.1. Собственник обязан:**

3.1.1. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;

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

в) не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям в Помещении, в том числе не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, не закрывать инженерные коммуникации и запорную арматуру конструкциями и (или) элементами отделки, по требованию Управляющей организации за свой счёт осуществить демонтаж и последующий монтаж таких конструкций и элементов отделки;

г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

е) не допускать без соответствующего согласования переустройство системы отопления, изменяющее проектную теплоотдачу в помещении, в том числе (но не ограничиваясь указанным) увеличение площади приборов отопления, изменение числа отопительных приборов, изменение диаметра стояков системы отопления, изменение материалов стояков и (или) отопительных приборов системы отопления);

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 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) без согласования с контролирующими органами и управляющей организацией не производить смену цвета оконных блоков, установку/замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

3.1.2. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) возможно отразить в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой, по заявлению собственника.

3.1.3. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров социального найма (аренды) помещения;

б) о смене собственника/нанимателя помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

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

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.1.4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества многоквартирного дома.

3.1.5. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.1.6. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, установленного в соответствии с действующим законодательством РФ, и принятого Управляющей компанией в установленном порядке ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую компанию или уполномоченному им лицу.

**3.2. Собственник имеет право:**

3.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.2.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.2.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**4. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.**

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора (в том числе стоимости КР СОИ), стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Тариф на весь перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома устанавливается между управляющей компанией и собственниками помещений данного многоквартирного дома по результатам решения общего собрания собственников проведенного в порядке ст. 44-46 Жилищного кодекса РФ, согласно протокола общего собрания от 14.07.2022 г. сроком не менее, чем на один год. Тарифы в приложении к договору соответствуют тарифам согласно протокола общего собрания.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами утвержденными органами местного самоуправления, Службой по тарифам Иркутской области.

4.4. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.5. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник имеет право в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.6. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчетные периоды.

4.7. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию, текущему ремонту, стоимостью коммунальных услуг, неустойки (пени) указанных в платежном документе за расчетный месяц, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.8. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период.

4.9. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.10. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платёжного документа устанавливается единой для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.11. Управляющая компания не несет ответственность за выявленные в процессе эксплуатации строительные недоделки. Обязанность за устранение строительных недоделок возлагается на застройщика в силу Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" (с изменениями и дополнениями).

**5 Порядок приемки работ (услуг) по Договору**

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Председателю совета многоквартирного дома составленные по установленной законодательством форме акты приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается квартал.

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в акте не указывается и Председателем совета многоквартирного дома не утверждается.

5.4. Предоставление акта Председателю совета многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 5.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Председателю совета многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией Председателю совета многоквартирного дома на экземпляре акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Председателем совета многоквартирного дома собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра акта, а также ставится подпись Председателя совета многоквартирного дома с расшифровкой.

- при отказе Председателя совета многоквартирного дома от подписания акта выполненных работ— работы считаются принятыми в одностороннем порядке.

5.5. Председатель совета многоквартирного дома в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Председателю совета письменных возражений по акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5. настоящего Договора Председателем совета многоквартирного дома не представлен подписанный акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Председатель совета многоквартирного дома либо окончен срок полномочий Председателя совета многоквартирного дома, при отсутствии Председателя совета многоквартирного дома по иным объективным причинам, составленный по установленной законодательством форме акт приемки выполненных работ (оказанных услуг), работы считаются принятыми в одностороннем порядке.

5.8. При отсутствии у Собственников помещений, Председателя совета многоквартирного дома претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

**6.** **Предоставление доступа в Помещение**

6. 1. 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 и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника.

6.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 3-х дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 10 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.5. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт не допуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.6. С момента составления акта не допуска 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.

**7. Обработка персональных данных**

7.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

7.2 Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;

- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;

- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;

- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;

- иные цели, связанные с исполнением Договора.

7.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке, включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);

- паспортные данные;

- адрес регистрации;

- адрес места жительства;

- семейное положение;

- статус члена семьи;

- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;

- сведения о регистрации права собственности в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;

- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);

- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

7.4. Собственники помещений дают Управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

7.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

7.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу http://перспектива38.рф/

7.7. Распространение (в т.ч. передача) персональных данных осуществляется Управляющей компанией в адрес следующих организаций:

Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал» г. Шелехов,

Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал» г. Иркутск,

ООО "Иркутская Энергосбытовая компания" г. Иркутск,

УФПС Иркутской области «Почта России»,

Байкальский банк Сбербанка России,

ООО «Сиброн»,

ОГКУ «Управление социальной защиты населения Иркутской области»

Система сбора и обработки платежей «Город»

ООО «Байкальская энергетическая компания»

**8. Ответственность Сторон Договора**

8.1.Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

8.2. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам, сетям и оборудованию, 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.

8.3. Собственник, передавший помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

1. **Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)**

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются 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) по адресу электронной почты (с указанием адреса электронной почты в договоре, без последующего направления уведомления на бумажном носителе);

в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения на информационных досках в подъездах многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным любым Собственником помещений в данном многоквартирном доме;

е) путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);

д) иной способ, согласованный сторонами \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

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, номеров телефонов) 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.

**10. Порядок изменения и расторжения Договора. Прекращение Договора.**

10.1. Заявление Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется не позднее одного месяца до истечения срока действия:

- собственнику помещения (на основании сведений, содержащихся в реестре собственников) одним из способов, указанных в разделе 9 настоящего договора;

10.2. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1. настоящего Договора, предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору понимается наличие суммарной задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев свыше определенной в соответствии с Договором цены Договора за 5 (пять) месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий расторжения договора управления.

Если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается расторгнутым по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

Датой расторжения настоящего Договора в этом случае признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий Договора, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

**11. Срок действия Договора**

11.1. Договор вступает в силу с даты подписания и действует в течении пяти лет. В случае если ни одна из сторон за месяц не заявила о расторжении данного договора, договор считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях. Настоящий договор распространяется на правоотношения сторон возникшие с 01.08.2022 г.

**12. Заключительные положения**

12.1. Местом исполнения договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является (Иркутская область, Иркутский район, микрорайон Березовый).

12.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

12.3. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о 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 любым из способов, указанных в п. 9.1. настоящего Договора.

12.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (5 лет с даты подписания).

12.5. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

12.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

12.7. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение № 1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей компанией.

# Приложение № 5. Перечень и качество коммунальных услуг.

**13. Адреса и банковские реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **13.1. «Управляющая компания»:** | **13.2. «Собственник»:** |
| ООО УК «Перспектива»  ИНН 3808152835, КПП 381201001  ОГРН 1073808016292  р/с 40702810718350107814 в Байкальском банке ПАО Сбербанка РФ г. Иркутска  к/с 30101810900000000607, БИК 042520607  Адрес юридический: 664033, г. Иркутск,  ул. Старо-Кузьмихинская, д. 71 оф. 2.  Адрес почтовый: 664056, г. Иркутск,  м-н Ершовский, 140-2  тел. 8-395-2-520-720  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.В.Троицкая | ФИО:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Документ о праве собственности на жилое (нежилое) помещение:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Эл. почта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 2

к Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_\_

от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202 г.

**Перечень работ по ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ общего имущества многоквартирного дома\***

1.Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек и др., расположенных на придомовой территории дома.

1. Ремонт малых форм, детских, спортивных площадок и их комплектующих частей.
2. Замена труб общего пользования горячего водоснабжения в квартирах.
3. Замена труб общего пользования канализации в квартирах.
4. Замена труб канализации по подвалу.
5. Замена труб общего пользования отопления в квартирах без замены отопительных приборов.
6. Замена труб канализации выпуска до колодца.
7. Замена труб розлива горячего водоснабжения по подвалу.
8. Замена труб розлива отопления по подвалу.
9. Замена труб розлива холодного водоснабжения по подвалу.
10. Замена труб общего пользования холодного водоснабжения в квартирах.
11. Остекление подъездов.
12. Ремонт вентиляционных шахт.
13. Восстановление водосточных труб.
14. Ремонт и изготовление крыльца.
15. Ремонт кровли (с частичной заменой листов, деревянных и металлических элементов кровли).
16. Ремонт оконных блоков в местах общего пользования.
17. Ремонт элементов отмостки.
18. Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов.
19. Восстановление поврежденных участков фасада, утеплителя.
20. Ремонт компенсационных швов.
21. Ремонт подъездного отопления, включая отопительные приборы.
22. Ремонт подъездных дверей.
23. Восстановление и ремонт балконных плит перекрытия над верхними этажами.
24. Ремонт подъездов.
25. Восстановление перил, ограждающих решеток в подъездах.
26. Ремонт тепловых пунктов.
27. Ремонт водомерных узлов.
28. Ремонт чердачных люков.
29. Установка новых козырьков.
30. Замена подвальных дверей.
31. Замена подъездных дверей.
32. Замена запорной арматуры.
33. Замена (установка) задвижек.
34. Ремонт запорной арматуры.
35. Замена чердачных люков.
36. Установка, замена, ремонт, поверка коллективных приборов учета (воды, тепла и электроэнергии).
37. Установка и ремонт средств автоматики и регулировки на системах инженерного оборудования многоквартирного дома.
38. Установка (замена) фильтров.
39. Установка и ремонт средств технической автоматизации инженерных систем многоквартирного жилого дома.
40. Ремонт (замена) вводных устройств.
41. Ремонт (замена) вводно-распределительных устройств.
42. Ремонт (замена) этажных щитов.
43. Ремонт (замена) осветительных установок помещений общего пользования.
44. Ремонт (замена) сетей (кабельных линий) от внешних границ ответственности многоквартирного дома до первого коммутационного аппарата, через которое запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – до вводных клемм прибора учета электрической энергии.
45. Ремонт установок систем дымоудаления (при наличии).
46. Ремонт систем автоматической пожарной сигнализации в местах общего пользования (при наличии).
47. Иные работы, согласованные с собственниками многоквартирного дома.

\* Данный перечень работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняется управляющей компанией при наличии денежных средств по статье «Текущий ремонт», исходя из технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

**Директор Собственник**

**ООО УК «Перспектива»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н. В. Троицкая \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение № 3

к Договору управления многоквартирным домом №\_\_\_\_\_

от « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202 г.

|  |
| --- |
| **Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения** |
| **Капитальные жилые дома блочного типа, имеющие все виды благоустройства, без лифта и мусоропровода** |

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование работ и услуг  периодичность выполнения работ и оказания услуг | Стоимость на 1 м2 общей площади жилых помещений в месяц |
| I. **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** | **2,04** |
| Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей - 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей. | |
| **1. ФУНДАМЕНТ** | |
| Проверка технического состояния видимых частей конструкции с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; при выявлении нарушений — разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений — восстановление их работоспособности. | |
| **2. ПОДВАЛ** | |
| Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помщений подвалов, входов в подвалы и прямков, принятию мер, исключающих подтопление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями, контроль за состоянием дверей подвалов и технических подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | |
| **3. СТЕНЫ** | |
| Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; | |
| в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | |
| **4. ПЕРЕКРЫТИЯ** | |
| Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | |
| **5. Балки (ригели) перекрытия** | |
| Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций( выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; при выявлении повреждений и нарушений- разборка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | |
| **6. Крыши** | |
| Проверка кровли на отсутствие протечек; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, проверка температурно-влажнастного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи ;проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам,-незамедлительное их устранение. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ ( при необходимости), проведение восстановительных работ/ | |
| **7. ЛЕСТНИЦЫ** | |
| выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | |
| **8. ФАСАД** | |
| выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды;выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на козырькак; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами а здание, в подвалы; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | |
| **9. ПЕРЕГОРОДКИ** | |
| выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | |
| **10. ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА** | |
| проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений | |
| **11. ПОЛЫ** | |
| Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции ( для деревянных полов)4 при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ. | |
| **12. ОКНА, ДВЕРИ** | |
| Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;при выявлении нарушений в отопительный период  - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | |
| I**I. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | **6,19** |
| **13. ВЕНТИЛЯЦИЯ** | |
| Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей в техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем; зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка исправности, контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | |
| Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей — 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей. | |
| **14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ТЕПЛОВЫХ ПУНКТОВ (БОЙЛЕРА) И ВОДОПОДКАЧЕК, СИСТЕМ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ОТОПЛЕНИЯ (холодного и горячего), отопления и водоотведения** в многоквартирных домах: | |
| Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | |
| Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей — 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей. | |
| **15. Системы водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения** | |
| проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, элементов. Скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопровов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | |
| Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей — 2 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей. | |
| **16. Содержание теплоснабжения (отопление, ГВС)** | |
| испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | |
| Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей — 1 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей. | |
| **17. Содержание электроснабжения** | |
| проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. | |
| Плановые осмотры с устранением мелких неисправностей — 2 раз в год. Ремонт по мере необходимости на основании дефектных ведомостей. | |
| |  |  | | --- | --- | | **Ш Работы по содержанию иного имущества в многоквартирном доме** | **2,54** | | **САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ** | | |
| **18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** | |
| влажное подметание лестничных площадок и маршей верхних двух этажей — 2 раза в неделю | |
| мытье лестничных площадок и маршей 2 раза в месяц | |
| влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек- один раз в месяц | |
| мытье окон — 1 раз в год | |
| очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, приямков) — 1 раз в неделю | |
| проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме — 1 раз в год | |
| **СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** - работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), уборка площадок, садов, дворов, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий | **2,89** |
| **19. В холодный период года** | |
| сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, посыпка песком тротуаров и пешеходных дорожек. | |
| По мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада | |
| **20. В теплый период года** | |
| подметание и уборка придомовой территории — 1 раз в сутки; | |
| очистка от мусора и промывка урн, уборка контейнерных площадок — по мере заполнения | |
| уборка и выкашивание газонов — 2 раза в летний период; | |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд — по мере необходимости | |
| очистка металлической решетки и приямка — по мере необходимости | |
| В зимний период — 1 раз в 3 суток, в летний период - ежедневно | |
| **21. Работы по организации и содержанию мест(площадок) накопления твердых комунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок.\*** | **0,61** |
| **22. Организация накопления отходов I -IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лецензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обаботке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов** |
| **23. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.** | **1,66** |
| **Текущий ремонт**  Согласно постановлению Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года | **3,76** |
| **23. Управленческие расходы** | **3,18** |
| **Всего** | **22,87** |

**Директор Собственник**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.В. Троицкая**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение № 4

к Договору управления многоквартирным домом №\_\_\_\_\_\_

от « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202 г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Иркутск, Иркутская область, микрорайон Ершовский дом №\_\_\_\_\_ и границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей компанией.**

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности» в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся 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, коридоры и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции;

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;

д) 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);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами малых форм, озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, находящиеся в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и бойлерного оборудования, 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.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, расположенных в местах общего пользования регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии бойлера, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с [пунктом 8](#sub_1008) Правил, до выводных контактов первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – до вводных клемм прибора учета электрической энергии.

**Границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей компанией.**

Граница ответственности проходит по внутренним поверхностям стен квартиры, без отделки, без дверных и оконных заполнений; оконные и дверные блоки относятся к имуществу Собственника помещения с косоурами и водоотливами.

По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

На системах отопления горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (входной патрубок первого вентиля) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

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

На системе электроснабжения – выводные контакты первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – вводные клеммы прибора учета электрической энергии. Прибор учета электрической энергии принадлежит к собственнику.

**Директор Собственник**

**ООО УК «Перспектива»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Н.В. Троицкая **\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 5

к Договору управления многоквартирным домом №\_\_\_\_\_

от « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202 г.

# Перечень и качество коммунальных услуг

# Отопление и горячая вода

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°С до нормативной; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12°С; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10°С, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже +18°С, а в угловых комнатах - не ниже +20°С. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°С. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С.

Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами

- не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 0,1 МПа (1 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ - в соответствии с требованиями законодательства.

Температура горячей воды должна быть не менее 60°С - для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее 50°С - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°С - для любых систем теплоснабжения.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°С; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) - не более чем на 3°С.

Поставщик тепла и горячей воды: ООО "Иркутская Энергосбытовая компания", Адрес: г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 257

# Холодная вода и водоотведение

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно (в том числе при аварии).

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточной жидкости: МУП ПУ ВКХ г. Иркутска

Адрес: г. Иркутск, ул. Станиславского, 2 (МУП «Водоканал»,г. Шелехов, адрес: 666034, Иркутская область, г. Шелехов, Култукский тракт)

# Электроэнергия

Электроэнергия поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц. Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания.

Поставщик электроэнергии: ООО «Иркутская Энергосбытовая компания»

Адрес: г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 257

**Директор Собственник**

**ООО УК «Перспектива»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.В. Троицкая** \_**\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. *Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.* [↑](#footnote-ref-1)