**ДОГОВОР № 145/2016**

***управления многоквартирным домом***

г. Нижний Тагил « 01 » января 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Универсан» (ИНН 6623083888, Лицензия № 218 от 14.05.2015 г.) именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Волокитина Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по ***ул. Пархоменко дом № 145 в г. Нижнем Тагиле***, в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года N 307, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Термины и определения:

***Собственник*** - лицо, владеющее на праве собственности помещениями в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

***Управляющая компания*** - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

***Исполнители*** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

***Общее имущество в многоквартирном доме*** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.2. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.3. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.4. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего договора является организация и выполнение Управляющей компанией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом,расположенным по адресу: ***г. Нижний Тагил, ул. Пархоменко дом № 145***  (далее многоквартирный дом), в целях обеспечения надлежащей эксплуатации данного дома, *содержания и ремонта общего имущества*, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, а так же в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг с момента заключения соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией на поставку ***холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения,*** собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользующимся жилыми помещениями в этом доме лицам (членам семей собственников, гражданам-нанимателям, проживающим по договорам социального найма и членам их семей), а так же осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Управление многоквартирным домом Управляющей компанией обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание и своевременный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, бесперебойную работу внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в пределах денежных средств, фактически внесенных для этих целей Собственниками помещений многоквартирного дома, либо поступающих от использования общего имущества многоквартирного дома.

2.2. В целях исполнения данного договора Собственник поручает Управляющей компании от ее имени, но за счет средств Собственника совершать следующие юридические действия:

- представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг, указанных в п. 2.1. настоящего договора, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в судах, арбитражных судах, контрольных, надзорных и иных органах;

- заключать договоры на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями;

- организовывать работы по устранению аварийных ситуаций в многоквартирном доме;

- осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам;

- предоставлять персональные данные и использовать их для осуществления начислений для собственников (нанимателей) жилых и нежилых помещений, осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей Собственника обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям, осуществляющими содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

-проводить регистрацию и страхование опасных производственных объектов (газовой  
котельной, лифтов и т.п.) в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.3. Перечень услуг и работ по техническому обслуживанию внутридомовых общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, содержанию конструктивных элементов жилого дома, благоустройству и уборке придомовых территорий указан в Приложении №1 к настоящему Договору. Данный перечень может быть изменен в одностороннем порядке при изменении соответствующих нормативов, норм, правил и стандартов, а так же при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме. Об изменении Перечня Управляющая компания обязана уведомить Собственника в 10-ти дневный срок.

2.4. ***Перечень предоставляемых коммунальных услуг включает в себя: холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение,*** обеспечивающие комфортное проживание.

Перечень устанавливается в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и «Правил предоставления коммунальных услуг».

Перечень предоставляемых коммунальных услуг может быть изменен в одностороннем порядке при изменении нормативно-правовых актов, регулирующих порядок предоставления коммунальных услуг. Об изменении Перечня Управляющая компания обязана уведомить Собственника в 10-ти дневный срок.

2.5. Границы эксплуатационной ответственности Сторон по настоящему Договору определяются в соответствии с «Правилами содержания имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

* 1. Управляющая компания обязуется и имеет право:

3.1.1. Оказывать все услуги и осуществлять работы по настоящему договору собственными силами либо с привлечением подрядных организаций. Определять перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам с подрядными организациями, аварийными службами, а так же подписывать акты выполненных работ и услуг, устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств. Представлять интересы собственников в отношениях с ресурсоснабжающими организациями. Устанавливать иные факты причинения вреда имуществу Собственника в рамках данного договора.

* + 1. Управляющая компания вправе самостоятельно принимать решения о необходимости проведения неотложных работ по техническому ремонту, не предусмотренных в сметах на текущий год при аварийных ситуациях, чрезвычайных происшествиях, актов вандализма и восстановительных работ после нанесения ущерба общему имуществу дома третьими лицами. При этом Управляющая компания оставляет за собой право произвести инвестирование данных работ, с последующим предъявлением собственникам помещений многоквартирного дома к оплате.
    2. Управляющая компания вправе ежемесячно производить перерасчет коммунальных услуг.
    3. Принимать в установленном законом порядке меры по ликвидации задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг, установленные Договором. В случае неисполнения Собственником или лицами, осуществляющими пользование помещением по договору с Собственником, своих обязанностей по участию в общих расходах, Управляющая компания вправе требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей.

3.1.5. ***Управляющая компания обязана*** вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также иных расходов, связанных с исполнением данного поручения.

3.1.6. Готовить предложения Собственникам по проведению работ по текущему ремонту и расчет расходов по их проведению.

3.1.7. Представлять интересы собственников многоквартирного дома в органах Внутренних дел, прокуратуре, в судах общей юрисдикции, у мировых судей и в Арбитражных судах при решении вопросов о не надлежащем исполнении договорных обязательств подрядчиками, ресурсоснабжающими организациями и другими лицами, с наделением прав предоставленных истцу, заявителю, согласно действующему процессуальному законодательству. Предоставлять в отношении с третьими лицами интересы собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам управления многоквартирным домом, совершать от своего имени, но за счет собственников сделки, касающиеся управления общим имуществом. Права и обязанности по таким сделкам возникают у Собственников многоквартирного дома и лиц, с которыми заключается сделка.

3.1.8. Осуществлять самостоятельно выбор ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также предпринимателей, при этом права и обязанности по договорам возникают у Собственников многоквартирного дома и противоположной стороны по договору.

3.1.9. ***Управляющая компания обязана*** начислять и собирать плату с собственников, а так же с нанимателей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги самостоятельно или путем передачи полномочий специализированным организациям по отдельному договору. В случае несвоевременной оплаты собственником или нанимателем - взыскивать с собственника и нанимателя данные денежные суммы в судебном порядке, с отнесением судебных расходов на их счет.

3.1.10. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. Принимать все возможные меры к лицам, использующим общее имущества без согласования с собственниками, в том числе и в судебном порядке. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей компании, от использования общего имущества собственников зачисляются на счет ***текущего ремонта*** общего имущества.

3.1.11. В случае неисполнения Собственником своих обязанностей по участию в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества дома, оплате коммунальных услуг, а так же услуг за фактически проживающих граждан, но не зарегистрированных по месту жительства - Управляющая организация вправе на основании решения собственников помещений производить начисление платежей по количеству фактически проживающих граждан и в судебном порядке требовать принудительного возмещения вышеуказанных платежей.

* + 1. Управляющая компания обязана в течение первого полугодия проводить отчетное собрание с жильцами дома и предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении условий договора за предыдущий год, путем размещения (вывешивания) на досках объявлений находящихся на придомовой территории (на дверях в подъезд, на стене лестничного проема 1-го этажа и в ином общедоступном месте).
    2. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества. В случаях если плата за содержание и ремонт не установлена на общем собрании, она определяется в размере, установленном органом местного самоуправления как для конкретного дома либо как для нанимателей муниципального жилого фонда. В таких ситуациях перечень и состав работ по содержанию и текущему ремонту корректируется Управляющей компанией самостоятельно, в пределах средств поступающих на данные виды работ.
    3. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и информированию собственников помещений многоквартирного дома на информационных досках объявлений.
    4. ***Управляющая компания обязана*** предоставить по требованию уполномоченного общим собранием представителя дома полный отчет за прошедший период по выполнению условий договора.
    5. Управляющая компания имеет право производить и оказывать за дополнительную плату работы и услуги (согласно калькуляции утвержденной в Управляющей компании), не предусмотренные в тарифе на содержание и ремонт мест общего пользования:

- выдачу Справок о техническом состоянии многоквартирного дома;

- оказание платных услуг, согласно утвержденному прейскуранту.

3.1.17. Управляющая компания берет на себя обязательства по ведению бухгалтерской, статистической и иной документации по лицевому счету многоквартирного дома.

3.1.18. Совершать юридические значимые действия в рамках выполнения условий договора.

* 1. Собственник обязан:
     1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
     2. При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
     3. На общем собрании выбрать из числа собственников уполномоченного представителя, наделив его полномочиями в соответствии с требованиями настоящего договора, с указанием персональных его данных. Передать указанное решение Управляющей компании.

3.2.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, относящиеся к общему имуществу дома, не нарушать существующие схемы учета поставки коммунальных услуг;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды;

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии;

ж) обеспечивать доступ к инженерным сетям, относящимся к общему имуществу дома;

з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

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

к) согласовывать с Управляющей компанией проведение работ по переустройству и перепланировке помещения;

л) согласовывать с Управляющей компанией использование общего имущества многоквартирного дома;

м) своими силами и за свой счет производить вывоз строительного мусора на специально отведенные полигоны. При невыполнении данного требования управляющая компания оставляет за собой право сообщить об этом участковому инспектору для применения мер административного воздействия.

* + 1. Предоставлять Управляющей компании сведения:
* об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;
* об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-. электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).
  + 1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании, либо обслуживающей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.
    2. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.
    3. Собственник обязан содержать в надлежащем виде принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение, не допуская бесхозяйственного отношения.

3.3. Собственник имеет право:

3.3.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств через уполномоченного представителя.

Уполномоченный представитель собственников вправе проверять и получать от Управляющей компании информацию о перечне, объеме, качестве, стоимости оказанных услуг и выполненных работ за прошедший квартал не позднее 20 рабочих дней с момента письменного обращения.

Уполномоченный представитель собственников вправе принимать участие в приемке всех видов работ.

Уполномоченный представитель собственников подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.3.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.3.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

3.3.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при наличии заключенных договоров между управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.3.5. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

**4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Собственник обязан ежемесячно до 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить на счет или в кассу Управляющей компании плату за помещение и коммунальные услуги.

Управляющая организация оставляет за собой право заключить договор поручения с третьими лицами на прием платежей по настоящему Договору.

4.2. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, квитанций (счет - фактур), представленных Управляющей компанией Собственнику не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным. При изменении в течение года тарифов на коммунальные услуги или порядка их расчетов (перерасчетов) Управляющая компания производит расчет (перерасчет) со дня их изменения.

4.3. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник уплачивает Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.5. Плата за помещение и коммунальные услуги включает в себя:

а) плату за содержание и ремонт помещения (за услуги и работы по содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме);

Собранные денежные средства за текущий ремонт общего имущества дома имеют целевое назначение и подлежат использованию по мере необходимости по договорам подряда с соответствующим организациями в течение срока действия договора, при этом могут носить накопительный характер.

В случае изменения способа управления или выбора иной управляющей организации Управляющая компания обязуется передать все денежные средства, имеющие целевое назначение и не использованные на момент передачи полномочий вновь избранной управляющей компании.

б) плату за коммунальные услуги.

4.6. Размер платы за содержание и ремонт помещения, а также коммунальные услуги определяется исходя из общей площади помещения, находящегося в собственности Собственника и количества зарегистрированных(проживающих) граждан в данном помещении, указанной в настоящем договоре и цены (тарифа) на услуги (работы).

4.7. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, указанными в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.8. Размер платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными РЭК Свердловской области и уполномоченным органом местного самоуправления.

4.9. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п. 4.8 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г

.

**5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ПО ДОГОВОРУ.**

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется уполномоченным представителем собственников в соответствии с полномочиями, установленными на общем собрании и в порядке определенном настоящим договором.

5.1.1. Контроль осуществляется путем:

* получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 20 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве, стоимости и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ за прошедший квартал;
* проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет средств собственников);
* участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
* участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
* подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.
* подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
* инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей компании на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании не менее, чем за 10 дней в письменном виде;
* обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

-нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

- неправомерные действия Собственника.

5.3. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника или члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. В случае если собственник (наниматель) уклоняется от участия в составлении акта и не известил о лицах, которые могут принять участие в его составлении, акт составляется в их отсутствие. Акт составляется в течении рабочего дня с момента обращения заинтересованной стороны.

5.5. Акт должен содержать: дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией в 1 экземпляре, а заверенная копия выдается всем заинтересованным сторонам.

5.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен уполномоченному представителю собственников помещений.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. При выявлении фактов проживания в помещении лиц, незарегистрированных в установленном порядке через специализированную организацию и невнесении за них платы за пользование коммунальными услугами, Управляющая компания после соответствующей проверки либо составления акта (путем указания в квитанции) вправе в судебном порядке взыскать с Собственника плату за коммунальные услуги за фактически проживающих граждан по тарифам, установленным настоящим договором, а так же судебные расходы. На вышеуказанные суммы (плата за коммунальные услуги и вывоз бытовых отходов) начисляется пени в размере ставки рефинансирования за каждый день просрочки.

6.2. Если Собственник использует жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, Управляющая компания вправе обратиться в органы местного самоуправления для принятия мер, предусмотренных ст. 293 ГК РФ.

6.3. В случае невыполнения Управляющей компанией обязанностей, предусмотренных в разделе 3 настоящего договора, последняя несет ответственность перед Собственником за причиненные убытки, если не докажет, что убытки произошли вследствие непреодолимой силы или не по его вине.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору, если докажут, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств.

6.5. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей компании. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника, в том числе по оплате им обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

6.6. Собственники и наниматели помещений, а так же члены их семей, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведении работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, либо не устранившие технические неисправности электрического и сан. техническое оборудования в помещении по предписанию Управляющей компании или иной организации непосредственно обслуживающей данный дом – несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей)

6.7. Собственники несут ответственность за причинение вреда третьим лицам, если в период их отсутствия не было обеспечено доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6.8. Управляющая компания несет ответственность за ухудшение в период управления многоквартирным домом технического состояния общего имущества многоквартирного дома относительно фактического состояния общего имущества зафиксированного актом на момент заключения договора при наличии соответствующего финансирования.

При этом Управляющая компания освобождается от ответственности при наличии дебиторской задолженности за содержание и ремонт данного дома не позволяющей произвести финансирование работ, наличие заключенного договора подряда на содержание и ремонт с обслуживающей организаций с предусмотренной ответственностью или при наличии утвержденного титула на производство необходимых работ, а так же направления Собственникам предложений о необходимости проведения данных работ. При этом нельзя признать виновными действиями действия (бездействие) Управляющей компании в случаях неисполнения Собственниками решения Общего собрания, либо не принятия решения Общим собранием по предложениям Управляющей компании размера необходимой платы на содержание и ремонт, а так же недостаток средств на лицевом счете дома за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Управляющая компания не несет ответственности за ухудшение технического состояния общего имущества многоквартирного дома, связанного с неисполнением собственниками обязанностей по настоящему договору или причинение ущерба третьими лицами.

6.9. Собственник муниципального помещения несет солидарную ответственность за нанимателей, вселенных в жилое помещение, и арендаторов в нежилых помещениях.

6.10. Собственники помещений несут полную ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством.

6.11. Собственник самостоятельно несет ответственность за все последствия, причиненные при использовании электроприборов мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

6.12. Управляющая компания не несет ответственности при невыполнении своих обязанностей по договору при отсутствии на лицевом счете дома денежных средств и при наличии решения собственников, зафиксированное в протоколе общего собрания собственников помещений, об отказе собственников от дополнительного финансирования необходимых работ.

**7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Собственниками помещений с обязательным уведомлением Управляющей компании за 10 календарных дней.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного либо внеочередного Общего собрания путем размещения информации на доске объявлений на дверях подъезда или на первых этажах

7.3. При проведении собрания без уведомления любой из сторон собрание считается недействительным.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ**

**ИЛИ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

***8.1 Срок действия Договора – один год.***

8.2. Договор считается заключенным с момента его подписания не менее, чем 50% собственников помещений многоквартирного дома и распространяет свое действие на отношения, возникшие с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.3. Все споры, возникающие в процессе исполнения Договора, разрешаются сторонами путем переговоров, в случае не достижения согласия в результате переговоров сторон споры разрешаются в судебном порядке.

8.4. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они составлены в форме дополнительных соглашений и подписаны сторонами. При переходе права собственности на помещение условия настоящего договора являются обязательными для нового Собственника помещения с момента возникновения права собственности. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

8.5. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по соглашению сторон, с возмещением всех убытков противоположной стороне, которые она понесла и может понести в связи с досрочным расторжением договора в течении 30 дней с момента прекращения действия договора.

8.6. Внесение изменений в настоящий договор производится на основании решения общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании.

8.7. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

* по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, в случае выбора иного способа управления (иной Управляющей компании), с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем ***за 30 дней*** управляющей компании, при условии надлежащим образом оформленного способа управления, согласно действующего законодательства (регистрация ТСЖ в налоговых органах, надлежаще оформленного договора управления с иной организацией и т.д.);
* по инициативе Управляющей компании, с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за два месяца, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению, либо отказа Собственников производить финансирование необходимых (неотложных) работ и услуг обеспечивающих безопасное проживание в многоквартирном доме.

8.8. Настоящий договор составлен следующим образом:

- для Управляющей компании – общий прошитый и пронумерованный экземпляр с реестром данных собственников и их подписей, получивших свой экземпляр договора управления многоквартирным домом, который хранится в Управляющей компании

- для собственника помещений – индивидуальный прошитый и пронумерованный экземпляр с персональными данными собственника, подписывающего договор, который хранится у собственника или у его уполномоченного представителя

Оба экземпляра договора имеют равную юридическую силу.

Управляющая компания имеет право выдать заверенную копию договора любому обратившемуся с таким заявлением собственнику за его счет, по утвержденной Управляющей организацией расценке, при предоставлении последним ксерокопии паспорта и документа, подтверждающего право собственности на помещение в данном многоквартирном доме.

***8.9. При отсутствии заявления со стороны Управляющей компании о прекращении договора, в связи с истечением срока действия и не принятия решения общим собранием собственников помещений о расторжении договора управления Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.***

Приложения к Договору:

|  |
| --- |
| **1. Приложение №1** - Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома |
|  |

**2. Приложение № 2** – Параметры качества коммунальных услуг и предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления услуг

**3. Приложение № 3** - Стоимость услуг по ремонту и содержанию жилых помещений

Приложение № 1

к Договору управления многоквартирным домом

от « 01 » января 2016 г. № 145/2016

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ** | | | | |
| **УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО**  **СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА** | | | | |
| ***ул. Пархоменко дом № 145*** | | | | |
|  | | | | |
|  | Перечень работ | Периодичность выполнения | | Сроки осуществления работ (услуг) |  |
| **Работы по содержанию придомовой территории.** | | | | |  |
|  | *Холодный период* |  | |  |  |
| 1 | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см | при необходимости, но не реже 1 раза в неделю | | в течении рабочего дня |  |
| 2 | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега при снегопаде | 1 раз в сутки | | в течении рабочего дня |  |
| 3 | Сдвижка и подметание снега наносного происхождения при отсутствии снегопадов или подметание территорий, свободных от снежного покрова | 1 раз в двое суток | | в течении рабочего дня |  |
| 4 | Очистка территории от наледи и льда | 1 раз в сутки | | в течении рабочего дня |  |
| 5 | Посыпка территории противогололедными материалами | 1 раз в сутки | | в течении рабочего дня |  |
| 6 | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов | 1 раз в сутки | | в течении рабочего дня |  |
| 7 | Уборка площадки перед входом в подъезд от мусора | 3 раза в неделю | | в течении рабочего дня |  |
|  | *Теплый период* |  | |  |  |
| 8 | Подметание и частичная уборка территории | 1 раз в сутки | | в течении рабочего дня |  |
| 9 | Уборка газонов | 1 раз в двое суток | | в течении рабочего дня |  |
| 10 | Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см) | 3 раза в летний период | | в течении рабочего дня |  |
| 11 | Прочистка ливневой канализации | по мере необходимости | | в течении рабочего дня |  |
| 12 | Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка | 3 раза в неделю | | в течении рабочего дня |  |
| **Работы по вывозу отходов, дератизации и дезинсекции.** | | | | |  |
| 1 | Вывоз крупногабаритного мусора | по мере накопления, но не реже 1 раза в месяц | | в течении рабочего дня |  |
| 2 | Проведение дератизации и дезинсекции | Ежемесячно | | в течении рабочего дня |  |
| **Работы по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.** | | | | |  |
| 1 | Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (сетей электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и отопления) | круглосуточно | | в течении суток |  |
| **Обязательные плановые осмотры визуальным способом (по внешним признакам износа) общего имущества многоквартирного дома (без выполнения работ по текущему ремонту)** | | | | |  |
| 1 | Крыши | 2 раза в год (весной и осенью) | | 2-й квартал, 4-й квартал |  |
| 2 | Деревянные конструкции и столярные изделия | ---//--- | | 2-й квартал, 4-й квартал |  |
| 3 | Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные) | ---//--- | | 2-й квартал, 4-й квартал |  |
| 4 | Металлические конструкции | ---//--- | | 2-й квартал, 4-й квартал |  |
| 5 | Внутренняя и наружная отделка, фасады | ---//--- | | 2-й квартал, 4-й квартал |  |
| 6 | Внутридомовые электросети и этажные электрощитки | 1 раз в неделю | | в течении рабочего дня |  |
| 7 | Электросети в подвалах и на чердаках | 1 раз в неделю | | в течении рабочего дня |  |
| 8 | Вводные распределительные устройства (ВРУ) | 1 раз в месяц | | в течении рабочего дня |  |
| 9 | Электрические светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой | 1 раз в неделю | | в течении рабочего дня |  |
| 10 | Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках | 1 раз в неделю | | в течении рабочего дня |  |
| 11 | Осмотр водомерных узлов | 1 раз в месяц | | в течении рабочего дня |  |
| 12 | Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях | 1 раз в неделю | | в течении рабочего дня |  |
| 13 | Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы | 2 раза в год | | в течении рабочего дня |  |
| **Работы по содержанию конструктивных элементов здания .** | | | | |  |
| 1 | Очистка чердачных помещений и кровли от посторонних предметов и мусора, грязи, листьев и посторонних предметов | по мере необходимости, | | в течении рабочего дня |  |
|  |
| 2 | Проверка исправности и закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю | 2 раза в год (весной и осенью) | | в течении рабочего дня |  |
| 3 | Удаление с крыш сосулек и наледи (размером более 50 см над тротуарами и входами в подъезды) | по мере необходимости | | в течении рабочего дня |  |
| 4 | Очистка подвалов от мусора | по мере необходимости | | в течении рабочего дня |  |
| 5 | Очистка фасадов от несанкционированных предметов | 1 раз в месяц | | в течении рабочего дня |  |
| 6 | Проверка состояния продухов в цоколях зданий | 2 раза в год (весной и осенью) | | в течении рабочего дня |  |
| 7 | Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений | 2 раза в год (весной и осенью) | | в течении рабочего дня |  |
| 8 | Смена шпингалетов и ручек на окнах и дверях подъездов | по мере необходимости | | в течении рабочего дня |  |
| 9 | Установка (снятие) пружин на входных дверях | 2 раза в год (весной и осенью) | | в течении рабочего дня |  |
| **Работы по обслуживанию сетей холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)** | | | | |  |
| 1 | Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем холодного водоснабжения | 1 раз в неделю | | 2 часа |  |
| 2 | Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации | 2 раза в год | | 1 час |  |
| 3 | Набивка сальников в запорных устройствах систем холодного водоснабжения | по мере необходимости | | 2 часа |  |
| 4 | Уплотнение резьбовых соединений | по мере необходимости | | 1 час |  |
| 5 | Проверка изоляции трубопроводов | 2 раза в год | | 1 час |  |
| 7 | Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации | 2 раза в год | | 2 час |  |
| **Работы по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома).** | | | | |  |
| 1 | Осмотр общедомовых линий электроснабжения, арматуры и оборудования | | 2 раза в год | 2 часа |  |
| 2 | Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках) и перегоревших электролампочек в подъездах, подвалах, чердаках | | 1 раз в неделю | 2 часа |  |
| 3 | Мелкий ремонт выключателей и электропроводки в подъездах, подвалах, чердаках | | по мере необходимости | в течении рабочего дня |  |
| 5 | Обслуживание общедомовых узлов и приборов учета | | 1 раз в месяц | в течении рабочего дня |  |
| **Работы по обслуживанию внутридомовых сетей теплоснабжения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома).** | | | | |  |
| 1 | Детальный осмотр разводящих трубопроводов, наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств) | 1 раз в меся | | 1 час |  |
| 2 | Удаление воздуха из системы отопления | при пуске отопления | | 3 часа |  |
| 3 | Промывка грязевиков | 1 раз в год | | 2 часа |  |
| 5 | Проверка исправности запорно - регулирующей арматуры | 2 раза в год | | 2 часа |  |
| 6 | Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта | по мере необходимости | | 4 часа |  |
| 7 | Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений, тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях | 2 раза в год | | 3 часа |  |
| 10 | Регулировка и наладка системы отопления дома | при пуске отопления | | 2 дня |  |
|  | | | | |  |
| **Работы по обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.** | | | | |  |
| 1 | Осмотр и контроль исправности приборов учета | 1 раз в месяц | | 1 час |  |
| 2 | Техническое обслуживание (очистка и промывка, уплотнение соединений, сдача по акту энергоснабжающей организации) | 1 раз в год | | 5 дней |  |
| 3 | Поверка приборов учета | в соответствии с паспортом | | согласно графика специализированной организации |  |
| 4 | Снятие показаний, оформление отчета и передача сведений в энергоснабжающую организацию | 1 раз в месяц | | 3 дня |  |
| **Прочие услуги** | | | | |  |
| 1 | Хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам | постоянно | | в течении действия договора управления |  |
| 5 | Подготовка предложений о проведении текущего ремонта в многоквартирном доме, подготовка предложений о плановых работах | 1 раз в год | | в течении действия договора управления |  |
| 6 | Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, выдача справок, информирование собственников помещений об изменении тарифов | постоянно | | в течении действия договора управления |  |
| 7 | Взыскание задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества дома | постоянно | | в течении действия договора управления |  |
| 9 | Информационные услуги (диспетчерские услуги) | постоянно | | в течении действия договора управления |  |

Приложение № 2

к Договору управления многоквартирным домом

от « 01 » января 2016 г. № 145/2016

**ПАРАМЕТРЫ КАЧЕСТВА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ**

**УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ И**

**ИНЫХ НАРУШЕНИЙ ПОРЯДКА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ.**

ПАРАМЕТРЫ КАЧЕСТВА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ДОПУСТИМАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ПЕРЕРЫВОВ ИЛИ

ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| **Требования к качеству коммунальных услуг** | **Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.** |
| **ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ** | |
| 1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа |
| 2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам | отклонение состава и свойства холодной воды от санитарных норм и правил не допускается |
| 3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см.) до 0,6 МПа (6 кгс/кв.см) | отклонение давления не допускается |
| **ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ** | |
| 4.Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение одного года | допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с п. 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам |
| 5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60 град. С – для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50 град. С – для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75 град. С – для любых систем теплоснабжения | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.000 до 6.00 часов) не более чем на 5 град.С; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3 град. С) |
| 6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам | отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается |
| 7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см.) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см) | отклонение давления не допускается |
| **ВОДООТВЕДЕНИЕ** | |
| 8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа единовременно (в том числе при аварии) |
| **ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ** | |
| 9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения «\*»: 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа – при наличии одного источника питания |
| 10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам | отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается |
| **ГАЗОСНАБЖЕНИЕ** | |
| 11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года | не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца |
| 12. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям. | отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается |
| 13. Давление сетевого газа от 0,0012 МПа до 0,003 МПа | Отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается |
| **ОТОПЛЕНИЕ** | |
| 14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение года | допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов единовременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 град. С до нормативной; не более 8 часов единовременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 град. С до 12 град. С; не более 4 часов единовременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 град. С до 10 град. С |
| 15. Обеспечение температуры воздуха «\*\*»: в жилых помещениях – не ниже + 18 град. С (в угловых комнатах - + 20 град. С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - - 31 град. С и ниже - + 20 (+22) град. С; в других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3 град. С. Допустимое превышение нормативной температуры не более 4 град. С | отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается |
| 16. 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 менее 1 МПа (10 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 | отклонение давления более установленных значений не допускается |

«\*» Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

«\*\*» Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Неисправности конструктивных элементов и оборудования** | **Предельный срок выполнения ремонта** |
| **КРОВЛЯ** | |
| Протечки в отдельных местах кровли | 1 сут. |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений) | 5 сут. |
| **СТЕНЫ** | |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением | 1 сут.  (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печатями | 1 сут. |
| **ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ** | |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен  в зимнее время  в летнее время | 1 сут.  3 сут. |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах) | 1 сут. |
| **ВНУТРЕННЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА** | |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению | 5 сут.  (с немедленным принятием мер безопасности) |
| Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами | Немедленное принятие мер безопасности |
| **ПОЛЫ** | |
| Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах | 3 сут. |
| **ДЫМОХОДЫ** | |
| Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания | 1 сут.  (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления) |
| **САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ** | |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах | 1 сут. |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) | Немедленно |
| Неисправности мусоропроводов | 1 сут. |
| **ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ** | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 ч. |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 ч |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) | Немедленно |
| Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа | 3 сут. |
| Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты | 3 ч |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | 7 сут. |
| **ЛИФТ** | |
| Неисправности лифта | Не более 1 сут. |

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Приложение № 3

к Договору управления многоквартирным домом

Стоимость услуг по ремонту и содержанию жилых помещений

***ул. Пархоменко дом № 145***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид жилищной услуги | Размер платы за 1 кв. м общей площади в месяц (без НДС), руб. |
| В изолированных жилых помещениях (с 1 кв. метра общей площади) | | с 01.01.2016  по 31.12.2017 |
| 1. | Содержание жилищного фонда и текущий ремонт внутридомового и инженерного оборудования | 11,40 |
|  | Техническое обслуживание конструктивных элементов жилых зданий | 0,20 |
|  | Техническое обслуживание крыш и водосточных систем: удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли, козырьков над подъездами, чердаков, подвалов от мусора, грязи, листьев. | 0,18 |
|  | Техническое обслуживание оконных и дверных заполнений мест общего пользования; проверка состояния продухов в цоколях зданий; вентиляционных каналов, проверка исправности слуховых окон; мелкий ремонт утепляющего покрытия чердачных перекрытий; установка и снятие пружин на входных дверях | 0,18 |
|  | Техническое обслуживание и контроль расхода энергоресурсов, узлов учета тепловой энергии, электроснабжения, холодного водоснабжения | 0,18 |
|  | Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования жилых зданий | 0,20 |
|  | Содержание общедомовых систем отопления, канализации, холодного и горячего водоснабжения, устранение незначительных неисправностей, набивка сальников, прочистка общедомовой канализационной системы, мелкий ремонт теплоизоляции, установка хомутов с целью устранения течи в трубопроводах, разборка, осмотр, регулировка, ревизия. | 0,52 |
|  | Содержание теплоузла, устранение незначительных неисправностей, разборка, осмотр, регулировка, промывка, опрессовка, ревизия, очистка грязевиков, масляная окраска теплоузла, подготовка теплоузла к сдаче в эксплуатацию в осенне-зимний период (по акту теплоснабжающей организации) | 0,55 |
|  | Техническое обслуживание электрических устройств мест общего пользования: устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших лампочек на посадочных площадках лифтов, на площадках, над входами в подъезд, смена и ремонт выключателей, патронов, осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования | 0,62 |
|  | Содержание придомовой территории и мест общего пользования в том числе: | 1,00 |
|  | уборка придомовой территории | 0,80 |
|  | вывоз крупногабаритного мусора | 0,20 |
|  | Дератизация и дезинфекция подвальных помещений и чердачных помещений жилых зданий | 0,10 |
|  | Содержание аварийно-диспетчерской службы | 0,45 |
|  | Управление многоквартирным домом | 2,82 |
|  | Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома | 4,40 |
| 2. | Содержание общедомовых приборов учета электрической энергии | 0,09 |
| 3. | Транспортировка и захоронение бытовых отходов (без учета крупногабаритного мусора) на основании договора с поставщиков услуги | *2,12* |

**10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**

**ООО «Универсан»** 622042, Свердловская обл., г.Нижний Тагил, ул.Пархоменко,135, ОГРН 1126623000965, ИНН 6623083888, КПП 662301001, ОКВЭД 70.32.1

тел. (3435) 43-03-67, e-mail: [uneversannt@mail.ru](mailto:uneversannt@mail.ru), официальный сайт: **ук**-**универсан.рф**

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Е.В. Волокитин/**

М.П.

