**Д О Г О В О Р № 3А-1/1**

**управления многоквартирным жилым домом по адресу г. Омск, проезд 3-й Амурский, д. 1 корпус 1**

г. Омск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Строительно-монтажное управление-5 Стройбетон «Восточное»**,в лице директора **Воробьева Игоря Николаевича,** действующею на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** с одной стороны и **«Управляющая компания «Наш Дом – ЖЭУ №1»** в лице Директора **Мухина Олега Викторовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, в соответствии с ч.1 ст. 162 ЖК РФ заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Управляющая организация по заданию Застройщика в многоквартирном доме в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги (с момента подписания договоров с ресурсоснабжающими организациями), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, как самостоятельно, так и с привлечением подрядных организаций или физических лиц, имеющих соответствующие разрешения, допуски, сертификаты и т.п., в объемах, соответствующих размеру поступивших от Застройщика средств, в соответствии с Приложением №2 к Договору.

1.2. Управляющая организация обеспечивает коммунальными ресурсами Застройщика многоквартирного дома с момента подписания договоров с РСО, предоставляет коммунальные ресурсы для целей использования общего имущества в многоквартирном доме, при наличии действующего подключения внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования дома в установленном законодательством порядке к соответствующим источникам коммунальных ресурсов, на основании разрешительной документации (актов подключения, др.) соответствующей ресурсоснабжающей организации.

При отсутствии Актов подключения к соответствующему коммунальному ресурсу, выданных соответствующей РСО, ответственность за качество и количество поставляемого ресурса несет Застройщик МКД.

1.3. Управляющая организация уведомляет Застройщика о необходимости проведения планового ремонта, подготавливает предложения Застройщику по проведению планового ремонта, перечень, сроки проведения работ по плановому ремонту, расчет расходов и размера оплаты ремонта на квадратный метр помещения.

1.4. Площадь объекта: Общая площадь: 4145,6 кв.м. Площадь квартир: 2955,8 кв.м.

**2. Общие положения**

2.1. Настоящий договор содержит условия, одинаковые для всех лиц, которые имеют право владения, пользования и/или распоряжения помещением (помещениями) в МКД, а также иных лиц, которые имеют иные законные права на помещения в данном МКД, после вступления в силу настоящего договора.

Пункты Договора содержащие условия, определяющие обязательства Застройщика как стороны со множественностью лиц, действуют с момента приобретения иными лицами права собственности и/или владения и пользования.

Лица, приобретшие право собственности и/или владения и пользования на основании акта приема-передачи помещения, присоединяются к договору без заключения дополнительных соглашений с момента принятия помещения и обязаны оплачивать работы и услуги по данному договору с даты подписания документа о передаче помещения в собственность и/или владение и пользование.

2.2. Состав и состояние общего имущества, подлежащего содержанию и текущему ремонту по настоящему договору, указан в Приложении № 1 и включает в себя перечень общего имущества, в отношении которого выполняются работы и оказываются услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства и перечисленные в Приложении №2 к Договору.

2.3. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия населения, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сложившегося фактического землепользования (до формирования земельного участка), утвержденного решением общего собрания собственников помещений МКД.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным (индивидуальным) инженерным оборудованием является:

-на системе отопления – по отсекающей арматуре (первый вентиль) до прибора отопления;

-на системах горячего и холодного водоснабжения — по отсекающая арматуре (первый вентиль);

-на системе канализации — по плоскости раструба тройника, расположенного на канализационном стояке;

-на системе электроснабжения — по клеммам подвода электроэнергии к индивидуальному прибору учета потребления энергии;

-на системе газоснабжения - по отсекающей арматуре (первый вентиль);

-на строительных конструкциях — по ограждающим конструкциям квартир, оконным и дверным заполнениям в квартиры.

2.5. Внешняя граница инженерного оборудования и сетей инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества дома определена по линии разделения (месту соединения) элементов обеспечения коммунальными ресурсами дома и элементами обеспечения коммунальными ресурсами общего назначения (предназначенными для обеспечения коммунальными ресурсами иных объектов).

2.6. С целью ведения регистрационного учета, а также для формирования платежных документов, Застройщик дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение в случаях, предусмотренных действующим законодательством, передачу персональных данных представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.7. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов, осуществляет уполномоченное Застройщиком лицо.

2.8. Стороны определили, что не требуется согласование с Застройщиком на проведение неотложных аварийных и аварийно-предупредительных работ, немедленное производство которых вызвано необходимостью:

- предупреждения или устранения аварии;

- предупреждения разрушения или повреждения архитектурно-строительных конструкций и/или инженерного оборудования в пределах сумм, находящихся на счету многоквартирного дома;

- поддержания надлежащего нормативного режима эксплуатации помещений Собственника и общего имущества, пределах сумм, находящихся на счету многоквартирного дома.

В случае недостатка средств, находящихся на счету многоквартирного дома, на оплату требуемого неотложного ремонта, Управляющая организация направляет уведомление и/или размещает извещение в общедоступном месте о необходимости решения вопроса о дополнительном финансировании и/или источнике финансирования работ.

**3. Права и обязанности Управляющей организации**

3.1. Управляющая организация вправе:

3.1.1. Руководствуясь требованиями и смыслом нормативных актов, регулирующих отношения по эксплуатации многоквартирных домов и с учетом предложений Застройщика, не противоречащих действующему законодательству, самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, устанавливать очередность и сроки оказания услуг и/или выполнения работ, в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших от Застройщика средств и ее производственных возможностей, климатических условий, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на будущий год.

3.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных Застройщиком, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Госжилстройнадзор, Госпожнадзор, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Застройщика. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. По результатам исполнения предписаний составляется акт. Информирование Застройщика осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных досках (входных дверях) каждого подъезда.

3.1.3. Производить осмотры состояния инженерного оборудования и коммуникаций МКД, поставив Застройщика в известность о дате и времени такого осмотра, не менее чем за сутки (24 часа).

3.1.4. Выполнять работы, оказывать услуги, не включенные в согласованный перечень работ, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Застройщик не примет решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года, за счет средств, поступающих в будущих периодах.

3.1.5. Заключать договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества многоквартирного дома (транзит коммуникаций, установка оборудования, размещение рекламных конструкций и т. п.) по ценам и на условиях по своему усмотрению в целях получения максимального размера прибыли для Застройщика. После уплаты всех налогов, предусмотренных действующим законодательством, доходы от указанной деятельности распределяются в процентном соотношении, установленном в решении общего собрания, но не менее 10 % средств, полученных от использования общего имущества, являются вознаграждением Управляющей организации.

3.1.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

3.1.7. Устанавливать факты причинения вреда общему имущества МКД и имуществу Застройщика с оформлением соответствующих актов.

3.1.8. С целью выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, безвозмездно использовать нежилые (технические) помещения, относящиеся к общему имуществу (кровли, крыши, подъезды, подвалы и т.п.). Использование помещений осуществляется исключительно для выполнения работ и оказания услуг (без права сдачи в аренду или заключения других сделок) и может осуществляться Управляющей организацией лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.1.9. На время проведения регламентных и/или ремонтных и/или аварийных работ ограничить подачу коммунального ресурса без предварительного уведомления на срок до 3 (трех) часов.

3.1.10. Руководствуясь целями обеспечения безопасной и безаварийной эксплуатации многоквартирного дома, направлять средства, поступившие в счет оплаты за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества для оплаты в первую очередь неотложных работ и/или мероприятий, для предупреждения и/или устранения аварий, а во-вторую очередь для оплаты потребленных общим имуществом коммунальных ресурсов.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД с надлежащим качеством и с соблюдением установленных действующим законодательством правил и норм, ГОСТов, стандартов, а также соблюдением условий настоящего договора. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД определен в Приложении № 2 к настоящему договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. Указанный перечень может быть изменен решением Застройщика с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательными для исполнения предписаниями органов государственного надзора и контроля, с последующим возмещением Застройщиком затрат, связанных с исполнением выданных предписаний.

3.2.2. При наличии надлежащего подключения инженерно-технической системы, обеспечивающей дом коммунальными ресурсами, заключении соответствующих договоров с РСО, предоставлять соответствующие коммунальные услуги.

3.2.3. Предоставлять в течение 20 рабочих дней по запросам Застройщика информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работах. Истребуемая информация предоставляется в письменном виде и/или на сайте компании: [www.nashdomuk-1.ru](http://www.nashdomuk-1.ru)

3.2.4. Организовать ведение индивидуального учета поступающих средств МКД, оказанных услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества МКД (лицевой счет МКД).

3.2.5. Предоставлять представителю Застройщика результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего утверждения размеров дополнительного финансирования.

3.2.6. Проинформировать Застройщика об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.2.7. Уведомить Застройщика МКД о правилах пользования помещениями МКД и оборудованием, расположенным в них, и о выявленных в процессе осмотра помещения недостатках с рекомендациями по их устранению путем размещения информации на досках объявлений в подъездах и/или распространения по почтовым ящикам и/или на интернет сайте Управляющей организации.

3.2.8. Хранить полученную от Застройщика или от предыдущей Управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на обслуживаемое имущество МКД, а в случае невозможности ее истребования – восстановить техническую документацию. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.2.9. Учитывать средства, полученные за счет платного использования общего имущества при определении суммы, требуемой для выполнения работ и услуг по текущему, плановому ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.10. Осуществлять прием и рассмотрение в 20-дневный срок обращений и жалоб Застройщика на действия (бездействия) Управляющей организации.

3.2.11. Предоставить Застройщику в первом квартале года, следующего за отчетным, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам; перечень исполненных обязательств (работ и услуг), а также предоставить информацию о средствах, полученных от использования общего имущества.

3.2.12. Своевременно информировать Застройщика (в том числе путем размещения объявлений на подъездах МКД) о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о плановом ремонте инженерных сетей не позднее 3 календарных дней до даты работ (кроме случаев проведения работ по устранению аварийных ситуаций).

3.2.13. По поручению и от имени Застройщика принимать меры по использованию общего имущества в качестве рекламного носителя. Проводить согласование размещения рекламной продукции в интересах Застройщика с зачислением поступивших средств на счет дома.

3.2.14. Составлять комиссионный (с привлечением представителя Застройщика) акт по фактам причинения вреда общему имуществу.

3.2.15. По решению Застройщика или по предписанию контролирующих государственных органов, изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при её отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Застройщиком.

3.2.16. Оформлять акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Застройщик в 5-ти дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила подписанные акты и не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.2.17. Обеспечить конфиденциальность данных Застройщика и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности данных и соблюдения их безопасности при обработке.

3.2.18. Проинформировать Застройщика о необходимости проведения планового ремонта общего имущества, необходимости решения вопроса по утверждению размера и порядка финансирования таких работ.

**4. Права и обязанности Застройщика**

4.1. Застройщик имеет право:

4.1.1. Получать от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работах. Данную информацию Управляющая организация предоставляет в течение 20 рабочих дней с момента получения запроса в письменном виде или на интернет сайте: [www.nashdomuk-1.ru](http://www.nashdomuk-1.ru)

4.1.2. Самостоятельно или с участием Уполномоченного лица, в согласованные с Управляющей организацией сроки, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.1.3. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных недостатков, в части взятых ими обязательств, и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.4. Получать оказанные жилищные и коммунальные услуги и выполненные работы по настоящему договору надлежащего качества и в установленные сроки.

4.1.5. Получать перерасчет оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, при наличии вины Управляющей организации, в установленном законом порядке.

4.1.6. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией настоящего договора. Для этого получать от Управляющей организации, не позднее 20 рабочих дней с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг.

4.1.7. Производить оплату работ и услуг по настоящему договору авансом за несколько месяцев вперед, за исключением оплаты коммунальных услуг.

4.1.8. При принятии Застройщиком решения об осуществлении оплаты предоставленных коммунальных ресурсов непосредственно в адрес ресурсоснабжающей организации, оплачивать коммунальные ресурсы непосредственно ресурсоснабжающей организации.

4.2. Застройщик обязан:

4.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества, а так же плату за коммунальные услуги (в случае, если договор на предоставление коммунальных услуг заключен Управляющей компанией с РСО) Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.2.2. В случае не предоставления до 1-го числа месяца, следующего за отчетным платежного документа на оплату жилья, обратится лично или по телефону для получения платежного документа в офис Управляющей организации.

4.2.3. Единолично принять решение по вопросу утверждения размера платы на следующий год, если суммарная площадь помещений МКД, находящихся в его собственности составляет более 50% площади всех помещений МКД.

4.2.4. В случае принятия Застройщиком решения о не утверждении платы, предложенной Управляющей организацией, обратится с заявлением о предоставлении бесплатной муниципальной услуги «Установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (город Омск)»

4.2.5. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Застройщика, в случае его временного отсутствия для устранения аварийных ситуаций (залив, пожар).

4.2.6. Дать согласие на использование Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещения, на случай устранения аварийных ситуаций.

4.2.7. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.2.8. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, а также ремонт и замену санитарно-технического оборудования, находящегося внутри помещения (не входящего в состав общего имущества).

4.2.9. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

-соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

-выносить мусор в специально отведенные для этого места;

-не допускать сбрасывания в санитарный узел строительного мусора и отходов, засоряющих канализацию;

-не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

-не выполнять работы или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории;

-не осуществлять выгул домашних животных на придомовой территории.

4.2.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей); не занимать подсобным (дачным, огородным и пр.) оборудованием и не возводить перегородки и стены в местах общего пользования (подъезды, чердаки, подвалы и т.п.).

4.2.11. Для подтверждения права собственности на занимаемое помещение представить Управляющей организации копии соответствующих документов (свидетельства регистрации права собственности, регистрационное удостоверение БТИ или др.)

4.2.12. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.13. Не производить переустройство и перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

4.2.14. Обеспечивать доступ Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования, а так же для выполнения необходимых ремонтных работ.

4.2.15. Застройщик помещения обязан соблюдать требования действующего законодательства, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них (размещены на сайте Управляющей организации).

**5. Определение цены договора, размера платы за содержание и ремонт помещений, порядок оплаты.**

5.1. Цена Договора является размером платы за оказание услуг по управлению многоквартирным домом и выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества и равна стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, за расчетный период (календарный месяц), определенной на 1 квадратный метр общей площади помещения Застройщика, рассчитан в соответствии с действующими ценами на материалы, работы и услуги в г. Омске, устанавливается единым для собственников жилых и нежилых помещений, на основании Постановления Администрации г. Омска о плате за содержание и ремонт жилых помещений, имеющих все виды благоустройства и оборудованных лифтом и мусоропроводом.

5.1.1. На дату заключения Договора цена Договора установлена соглашением Сторон к Договору в рублях на квадратный метр общей площади помещения и составляет **21,19 руб**. Размер платы по Договору рассчитывается произведением цены Договора на количество квадратных метров общей площади помещения.

5.1.2. Размер оплаты коммунальных услуг определяется в соответствии с тарифами, установленными РЭК Омской области на соответствующий период. Оплата за коммунальные услуги производится Заказчиком напрямую, на счет РСО, до момента подписания Управляющей компанией соответствующих договоров с РСО.

5.2. На каждый последующий год Цена договора определяется как произведение цены договора, действовавшей в текущем году на коэффициент изменения размера оплаты на содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, установленного Администрацией г. Омска на соответствующий календарный год.

Определенная в указанном порядке цена договора не требует утверждения Застройщиком и/или общим собранием Собственников.

Об изменении Цены договора Управляющая организация уведомляет Застройщика и лиц, пользующихся помещениями на иных законных основаниях, на путем размещения объявления в местах общего пользования.

5.3. Расчетный период для начисления платы по договору установлен один календарный месяц. Срок внесения платежей определяется следующим образом:

-для физических лиц: ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по квитанции Управляющей организацией, предоставляемой не позднее последнего числа расчетного месяца;

-для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным на основании счета (счета-фактуры) на оплату.

Оплаченная квитанция и счет (счет-фактура) являются документами, подтверждающими факт оказания услуг.

5.4. Платежные документы (квитанции и счета на оплату) доставляются в почтовые ящики, либо нарочным вручением, либо получением лицом, пользующимся помещением на законных основаниях, документов на оплату по месту нахождения бухгалтерии Управляющей организации.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком по настоящему договору за оказание услуг по управлению домом и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Застройщик и иные лица, пользующиеся помещениями на законных основаниях, несут ответственность за несвоевременное внесение платы за содержание и ремонт жилья, ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ, а также за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.

6.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Застройщика, Застройщик не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не его по поручению.

6.4. Ни одна из сторон настоящего договора не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Застройщика и если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и инженерных сетей и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.6. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу или имуществу Застройщика и третьих лица так же их жизни и здоровью, если он возник в результате:

-умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) Застройщика или третьих лиц, а также лиц, проживающих в этих помещениях;

-аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, непринятие своевременного решения о проведении капитального ремонта);

-использованием общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

-не обеспечения Застройщиком своих обязательств, установленных настоящим договором, правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом.

6.7. В случае отсутствия подключения внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования дома в установленном законодательством порядке к соответствующим источникам коммунальных ресурсов, на основании разрешительной документации (актов подключения, др.) выданных соответствующей ресурсоснабжающей организацией, ответственность за оказание и предоставление пользователям коммунальных услуг ненадлежащего качества несет застройщик МКД.

**7. Контроль деятельности Управляющей организации.**

7.1. Контроль Застройщиком деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

-подписания актов выполненных работ и оказанных услуг;

-предоставления Управляющей организацией информации по оказанным услугам и выполненным работам по жалобам и заявлениям;

-предоставления Управляющей организацией ежегодной отчетности по взятым обязательствам за оказание услуг и выполнение работ в течение первого квартала года, следующего за отчетным;

-участия в осмотрах общего имущества, составления дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовки перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

-актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

7.2. При обнаружении факта не предоставления услуг Управляющей организацией или предоставления их не надлежащего качества Застройщик уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу.

При обращении в аварийно-диспетчерскую службу представитель Застройщика обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружен факт не предоставления услуг Управляющей организацией или предоставления их не надлежащего качества.

При обращении в аварийно-диспетчерскую службу Застройщик согласовывает время проведения проверки факта.

После проведения проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт не предоставления услуг Управляющей организацией или предоставления их не надлежащего качества, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные недостатки услуг, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления недостатков, выводы о дате и времени появления недостатков услуг.

Если в ходе проверки факт не предоставления услуг Управляющей организацией или предоставления их не надлежащего качества не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта недостатков услуги.

Если в ходе проверки между Застройщиком (или его представителем) и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта недостатка услуг то Застройщик и Управляющая организация, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим пунктом порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

**8. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора.**

8.1. Настоящий Договор с приложениями к нему вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим между сторонами с даты подписания договора.

8.3. Договор действует до момента выбора управляющей организации по итогам проведения открытого конкурса (в соответствии со ст.161 ЖК РФ) но не более 3-х месяцев, или до приобретения Собственниками права собственности на помещения, суммарной площадью более 50% площади помещений дома.

8.4. По истечении 3-х месяцев, либо после приобретения Собственниками права собственности на помещения, суммарной площадью более 50% площади помещений дома, договор считается перезаключенным с Собственниками, приобретшими в собственность помещения в доме, до выбора ими другой управляющей организации и/или выбора Собственниками другого способа управления, но не более 5 лет.

8.5. Собственник, имеющий в собственности помещения МКД, суммарной площадью более 50% площади всех помещений МКД, а в противном случае Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной Управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

8.6. При одностороннем отказе Застройщика и/или Собственника(-ов) помещений от исполнения обязательств по настоящему договору Застройщик и/или Собственник(-и) оплачивает Управляющей организации фактически понесенные расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также убытки, связанных с досрочным расторжением договора.

8.7. Договор считается досрочно расторгнутым, если по истечении одного месяца с момента уведомления Управляющей организации о принятии Собственником помещений в установленном порядке решения о прекращении договорных отношений с приложением заверенной копии протокола общего собрания с реестром лиц, принявших участие в голосовании или бюллетеней голосования с последующим предоставлением оригинала для сверки с копией документов Управляющей организации не были представлены возражения.

8.8. В случае согласования расторжения Договора Управляющая организация передает имеющуюся техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с обслуживанием МКД документы новой Управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников, а в отсутствие такого - любому из Собственников.

8.9. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные законодательством сроки.

8.10. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор:

-в связи с систематическим неисполнением Застройщиком /Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги (ст. 451 ГК РФ);

-в случае, если Застройщик/Собственники на общем собрании приняли иные условия договора, неприемлемые и невозможные для исполнения Управляющей организации;

-в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для дальнейшей безаварийной эксплуатации без проведения капитального ремонта, а Застройщик/Собственники помещений неоднократно (два и более раз), после предложений Управляющей организации, не приняли решение о проведении капитального ремонта.

8.11. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

**9. Порядок разрешения споров**

9.1. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**10. Прочие условия**

10.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Застройщика/Собственников помещений любой информации о своих действиях и решениях, либо об исполнении настоящего договора, а также предложений о необходимости проведения общего собрания Собственников помещений считается исполненным, если такая информация передана Председателю совета многоквартирного дома и/или уполномоченному Собственниками лицу и/или членам Совета и/или иным выбранным Собственниками лицам, а при их отсутствии указанных лиц любому Собственнику и/или размещена на досках объявлений и/или входных группах (дверях) подъездов.

10.2. Управляющая организация и Застройщик/Собственники по настоящему договору, получившая(-ие) обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана(-ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 10 дней с момента получения указанного сообщения.

10.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Застройщика, второй – у Управляющей организации. Предоставление копий договора, в целях пресечения злоупотребления правом, осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

10.4. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение 1: «Состав общего имущества Многоквартирного дома»;

Приложение 2: «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД»;

**11. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:  ООО Строительно-монтажное управление – 5 Стройбетон «Восточное»  646970 р.п. Кормиловка, ул. Первомайская, д. 54, Кормиловского района, Омской области  ИНН/КПП 5517201320/551701001 ОГРН 1145543017003  Р/сч 40702810000000002581 в ОАО «АКБ «ИТ Банк»  К/сч 30101810900000000731 БИК 045279731  тел.:8(3812)21-78-43, факс:8(3812)21-78-46  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.Н. Воробьев/ | Управляющая организация:  ООО УК «Наш Дом – ЖЭУ №1»  Юр. адрес:644013, г.Омск, ул. Ядринцева, д.26  Почт. адрес:644013, г.Омск, ул. 21-я Амурская, д.41 корп. 3, офис 101  ИНН 5503253938 КПП 550301001 ОГРН 1145543046406  Р/сч. 40702810745000095037 в Омском отделении №8634 СБ РФ, в г.Омске  БИК 045209673  К/сч 30101810900000000673  Тел/факс: 8(3812)66-40-52, тел.: 8(3812)66-40-50  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /О.В. Мухин/ |

**Приложение № 1 к договору** **управления многоквартирным домом № 3А – 1 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.**

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**ПОДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

**многоквартирного жилого дома № 1 по проезду 3-й Амурский в г. Омске**

**1. Общие сведения о принимаемом в управление многоквартирном доме:**

1. Инвентарный номер (при наличии): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Серия, тип постройки: 90(М).

3. Год постройки: 2018 год;

4. Степень износа по данным гос. тех. учета: – 0%

5. Год последнего капитального ремонта: -

6. Количество этажей: 5 этажей ;

7. Наличие подвала: 1;

8. Наличие цокольного этажа: нет

9. Наличие мансарды: нет

10. Наличие мезонина: нет

11. Количество квартир: Общее- 64.

12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: нет.

13. Площадь многоквартирного дома, кв.м.: Общая – 4145,6;

14. Площадь жилых помещений в многоквартирном доме, кв.м.: Общая – 2956,9;

15. Площадь нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества 0;

16. Площадь помещений общего пользования, кв.м.: Общая – 436,2;

17. Количество лестничных клеток:4;

18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

19. Кадастровый номер земельного участка (при наличии) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

20. МАФ имеются \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование конструктивного элемента** | **Описание элемента (материал, конструкция, отделка, и т.п.)** |
| 1. Фундамент | А,А1 - сваи бетонные. |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | наружные: крупнопанельные.  внутренние: керамзитобетонные плиты. |
| 3. Стены подвалов |  |
| 4. Перегородки | керамзитобетонные плиты |
| 5. Перекрытия  - чердачные,  -межэтажные,  - подвальные | железобетонные плиты  железобетонные плиты  железобетонные плиты |
| 6. Крыша  - кровля  - система водоотвода  - чердачное помещение | -А – проф. листы  -нет |
| 7. Отмостки | асфальтобетон |
| 8. Отделка фасада | окрашено фасадной краской |
| 9. Балконные плиты | железобетонные плиты |
| 10. Козырьки | отсутствуют |
| 11. Эркеры | отсутствуют |
| 12. Полы | бетонная стяжка, линолеум |
| 13. Проемы:  - оконные  - дверные | пластиковые стеклопакеты  деревянные |
| 14. Лестницы | -А,А1 – железобетонные |
| 15. Механическое оборудование  - электрическое  - санитарно-техническое  - телефонные сети и оборудование  - сети радиовещания  - мусоропровод  - лифт  - вентиляция  - система пожаротушения и дымоудаления  напольные электроплиты | скрытая проводка  водопровод от городской центральной сети  городская сеть  нет  нет  нет  имеется  имеется  отсутствует |
| 16. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:  - электроснабжение  - ХВС  - ГВС  - водоотведение  - газоснабжение  - отопление  - система контроля доступа (домофонная система). | скрытая проводка  от городской сети  централизованное  в городскую сеть  централизованное  централизованное  имеется |
| 17. Крыльца | бетонные |
| 18. Тамбуры:  фундамент  перекрытие  крыша (кровля)  проемы  пол  электроосвещение | -ленточный бетонный;  -ж/б плиты;  -мягкая;  -металлические;  -бетонный;  -имеется |

**2. Техническое состояние многоквартирного дома**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.Н. Воробьев/ | Управляющая организация:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /О.В. Мухин/ |

**Приложение № 2 к договору управления многоквартирным домом № 3 А – 1 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.**

**Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного жилого дома № 1 по проезду 3-й Амурский в г. Омске**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Наименование работ и услуг**  **(**в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения") | | | | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** | | | | | | | | |
| **Период** | | | **Количество работ (услуг) в периоде** | | | | **Примечание** | |
| ***1*** | ***2*** | | | | ***3*** | | | ***4*** | | | | ***5*** | |
| **1** | **Работы по управление многоквартирным домом:** | | | | | | | | | | | | |
| 1.1. | организация работ по содержанию и ремонту общего имущества | | | |  | | | |  | | | | постоянно |
| 1.2. | организация работ по предоставлению коммунальных услуг | | | |  | | | |  | | | | постоянно |
| **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** | **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:** | | | | | | | | | | | | |
| 2.1. | проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; | | | | | год | 1 | | | | (на выявление признаков) | | |
| 2.2. | проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: | | | | |  |  | | | |  | | |
| 2.3. | признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; | | | | | год | 1 | | | | (на выявление признаков) | | |
| 2.4. | коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; | | | | | год | 1 | | | | (на выявление признаков) | | |
| 2.5. | 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; | | | | |  |  | | | | при выявлении нарушений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| 2.6. | проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; | | | | | год | 2 | | | | межсезонье, после стихийных природных явлений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| **3** | **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:** | | | | | | | | | | | | |
| 3.1. | проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; | | | | | квартал | 1 | | | | при выявлении нарушений - средства на их исправление (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| 3.2. | проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; | | | | | квартал | 1 | | | | при выявлении нарушений - средства на их исправление (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| 3.3. | контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | | | | | месяц | 1 | | | | при выявлении нарушений - средства на их исправление (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| **4** | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** | | | | | | | | | | | | |
| 4.1. | 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; | | | | | год | 2 | | | | межсезонье, после стихийных природных явлений | | |
| 4.2. | выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; | | | | | год | 1 | | | |  | | |
| 4.3. | выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; | | | | | год | 1 | | | |  | | |
| 4.4. | в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | | | | |  |  | | | | при выявлении нарушений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| **5** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** | | | | | | | | | | | | |
| 5.1. | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | | | | | год | 1 | | | |  | | |
| 5.2. | 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; | | | | | год | 1 | | | |  | | |
| 5.3. | 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; | | | | | год | 1 | | | |  | | |
| 5.4. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | | | |  |  | | | | при выявлении нарушений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| **6** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:** | | | | | | | | | | | | |
| 6.1. | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; | | | | | год | 1 | | | |  | | |
| 6.2. | контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; | | | | | год | 1 | | | |  | | |
| 6.3. | контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; | | | | | год | 1 | | | |  | | |
| 6.4. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | | | |  |  | | | | при выявлении нарушений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| **7** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** | | | | | | | | | | | | |
| 7.1. | контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; | | | | | год | 1 | | | |  | | |
| 7.2. | 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; | | | | | год | 1 | | | |  | | |
| 7.3. | 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; | | | | | год | 1 | | | |  | | |
| 7.4. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | | | |  |  | | | | при выявлении нарушений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| **8** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:** | | | | | | | | | | | | |
| 8.1. | проверка кровли на отсутствие протечек; | | | | | год | 2 | | | | межсезонье, после стихийных природных явлений | | |
| 8.2. | проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; | | | | | год | 2 | | | | межсезонье, после стихийных природных явлений | | |
| 8.3. | проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; | | | | | год | 2 | | | | межсезонье, после стихийных природных явлений | | |
| 8.4. | проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; | | | | | квартал | 1 | | | |  | | |
| 8.5. | контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; | | | | | месяц | 1 | | | |  | | |
| 8.6. | 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; | | | | | год | 1 | | | | осенний период | | |
| 8.7. | проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; | | | | | год | 2 | | | | межсезонье, после стихийных природных явлений | | |
| 8.8. | проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; | | | | |  |  | | | | по мере необходимости | | |
| 8.9. | проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; | | | | | год | 1 | | | | при необходимости (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| 8.10. | проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; | | | | | год | 1 | | | | при необходимости (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| 8.11. | при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | | | |  |  | | | | незамедлительно при выявлении нарушений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| **9** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:** | | | | | | | | | | | | |
| 9.1. | выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | | | | | год | 2 | | | |  | | |
| 9.2. | 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; | | | | | год | 2 | | | |  | | |
| 9.3. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; | | | | |  |  | | | | при выявлении повреждений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| **10** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:** | | | | | | | | | | | | |
| 10.1. | контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); | | | | | год | 2 | | | | межсезонье, после стихийных природных явлений | | |
| 10.2. | выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; | | | | | год | 2 | | | | межсезонье, после стихийных природных явлений | | |
| 10.3. | контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; | | | | | год | 2 | | | | межсезонье, после стихийных природных явлений | | |
| 10.4. | контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); | | | | | год | 2 | | | | межсезонье | | |
| 10.4. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | | | |  |  | | | | при выявлении повреждений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| **11** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:** | | | | | | | | | | | | |
| 11.1. | 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; | | | | | год | 2 | | | | межсезонье | | |
| 11.2. | проверка звукоизоляции и огнезащиты; | | | | | год | 2 | | | | межсезонье | | |
| 11.3. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | | | |  |  | | | | при выявлении повреждений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| **12** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов,. -.** | | | | |  |  | | | |  | | |
| 12.1. | проверка состояния внутренней отделки | | | | | год | 2 | | | |  | | |
| 12.2. | устранение выявленных нарушений, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию | | | | |  |  | | | | при выявлении повреждений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| **13** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | | | | | | | | | | | | |
| 13.1. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | | | | год | 1 | | | | при выявлении повреждений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| **14** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | | | | | | | | | | | | |
| 14.1. | 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; | | | | | год | 2 | | | |  | | |
| 14.2. | при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | | | |  |  | | | | при выявлении нарушений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | |
| **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | | | | | | | | |
| **15** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:** | | | | | | | | | | | | |
| 15.1. | Контроль за состоянием мусоропроводов, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  | |  | | | | | при выявлении нарушений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | | | |
| **16** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов (в том числе работы по обеспечению требований пожарной безопасности относящиеся к данному оборудованию):** | | | | | | | | | | | | |
| 16.1. | техническое обслуживание и сезонное определение работоспособности системы вентиляции; | 2 года | | 1 | | | | |  | | | | |
| 16.2. | проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; | месяц | | 1 | | | | |  | | | | |
| 16.3. | устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; | месяц | | 1 | | | | |  | | | | |
| 16.4. | контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; | год | | 2 | | | | | межсезонье | | | | |
| 16.5. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  | |  | | | | | при выявлении нарушений (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | | | |
| **17** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:** | | | | | | | | | | | | |
| 17.1. | проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; | сутки | | 1 | | | | |  | | | | |
| 17.2. | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; | сутки | | 1 | | | | |  | | | | |
| 17.3. | гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; | год | | 1 | | | | | межсезонье | | | | |
| 17.4. | работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; | год | | 1 | | | | | межсезонье | | | | |
| 17.5. | проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | год | | 1 | | | | | межсезонье | | | | |
| **18** | **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах (в том числе работы по обеспечению требований пожарной безопасности относящиеся к данному оборудованию):** | | | | | | | | | | | | |
| 18.1. | проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); | сутки | | 1 | | | | |  | | | | |
| 18.2. | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | сутки | | 1 | | | | |  | | | | |
| 18.3. | контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); |  | |  | | | | | при необходимости (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | | | |
| 18.4. | восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; |  | |  | | | | | при необходимости (расходы на данные работы в соответствии со сметой) | | | | |
| 18.5. | контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; |  | |  | | | | | незамедлительно | | | | |
| 18.6. | контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; | неделя | | 1 | | | | |  | | | | |
| 18.7. | промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; |  | |  | | | | | при необходимости | | | | |
| 18.8. | очистка и промывка водонапорных баков; | год | | 2 | | | | | межсезонье | | | | |
| 18.9. | промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | год | | 2 | | | | | межсезонье | | | | |
| **19** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:** | | | | | | | | | | | | |
| 19.1. | испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; | год | | 1 | | | | | подготовка к зимнему периоду | | | | |
| 19.2. | проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); | год | | 1 | | | | | подготовка к зимнему периоду | | | | |
| 19.3. | удаление воздуха из системы отопления; | год | | 1 | | | | | подготовка к зимнему периоду | | | | |
| 19.4. | промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | год | | 1 | | | | | подготовка к зимнему периоду | | | | |
| **20** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме (в том числе работы по обеспечению требований пожарной безопасности относящиеся к данному оборудованию):** | | | | | | | | | | | | |
| 20.1. | проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; | год | | 2 | | | | | межсезонье | | | | |
| 20.2. | проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | месяц | | 1 | | | | |  | | | | |
| 20.3. | техническое обслуживание и ремонт осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; | месяц | | 1 | | | | | ремонт в случае необходимости и в соответствии со сроками эксплуатации | | | | |
| 20.4. | контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации | месяц | | 1 | | | | | при выходе из строя | | | | |
| **21** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (в том числе работы по обеспечению требований пожарной безопасности относящиеся к данному оборудованию):** | | | | | | | | | | | | |
| 21.1. | организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; | месяц | | 1 | | | | | Работы выполняются специализированной организацией, имеющей необходимые допуски к выполнению данного вида работ | | | | |
| 21.2. | при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению. |  | |  | | | | |
| **22** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:** | | | | | | | | | | | | |
| 22.1. | организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; |  | |  | | | | | круглосуточно | | | | |
| 22.2. | обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); | месяц | | 1 | | | | |  | | | | |
| 22.3. | обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); |  | |  | | | | | по мере необходимости | | | | |
| 22.4. | обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. |  | |  | | | | | в соответствии со сроками освидетельствования | | | | |
| **23** | **Аварийно-диспетчерское обслуживание:** | | | | | | | | | | | | |
| 23.1. | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, прием и выполнения заявок населения. | в соответствии со сроками, в зависимости от аварии - приложение №2 Постановления Госстроя РФ №170 | | | | | | | | | | | |
| **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | | | | | | | | |
| **24** | **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** | | | | | | | | | | | | |
| 24.1. | сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; | | месяц | 6 | | | | | |  | | | |
| 24.2. | влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; | | месяц | 1 | | | | | | "дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек" - общего имущества собственников МКД | | | |
| 24.3. | мытье окон; | | год | 1 | | | | | |  | | | |
| 24.4. | очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); | | месяц | 6 | | | | | |  | | | |
| 24.5. | проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом. | |  |  | | | | | | по мере необходимости | | | |
| **25** | **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), в холодный период года:** | | | | | | | | | | | | |
| 25.1. | очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; | | сутки | 1 | | | | | | в дни снегопада | | | |
| 25.2. | сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см; | | сутки | 1 | | | | | | в дни снегопада | | | |
| 25.3. | очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); | | трое суток | 1 | | | | | |  | | | |
| 25.4. | очистка придомовой территории от наледи и льда; | | трое суток | 1 | | | | | |  | | | |
| 25.5. | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; | | сутки | 1 | | | | | | очистка урн 1 раз в два дня | | | |
| 25.6. | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | | сутки | 1 | | | | | |  | | | |
| **26** | **Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:** | | | | | | | | | | | | |
| 26.1. | подметание и уборка придомовой территории; | | двое суток | 1 | | | | | |  | | | |
| 26.2. | очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; | | сутки | 1 | | | | | | очистка урн 1 раз в два дня | | | |
| 26.3. | уборка и выкашивание газонов; | | двое суток | 1 | | | | | | выкашивание газонов до трех раз за сезон | | | |
| 26.4. | прочистка ливневой канализации; | |  |  | | | | | | по мере необходимости | | | |
| 26.5. | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. | | сутки | 1 | | | | | |  | | | |
| **27** | **Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:** | | | | | | | | | | | | |
| 27.1 | вывоз твердых бытовых отходов | | сутки | 1 | | | | | |  | | | |
| 27.2. | вывоз крупногабаритного мусора; | |  |  | | | | | | по мере накопления | | | |
| 27.3 | организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов. | |  |  | | | | | | с момента начала обслуживания, передача по мере накопления у обслуживающей организации | | | |
| **27** | **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности** | | | | | | | | | | | | |
| 27.1. | осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов. | |  |  | | | | | | по мере необходимости | | | |

Застройщик: Управляющая организация:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.Н. Воробьев/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /О.В. Мухин/

**Приложение № 4 к договору управления многоквартирным домом № 3А – 1 от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.**

**Разграничение эксплуатационной ответственности**

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и Собственниками обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Собственники несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственников (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников.

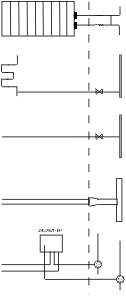
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Исполнителя, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт жилых помещений.

5. В случае ограничения Собственниками доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Исполнителя, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников.

6. При привлечении Собственниками сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственников и/или Исполнителя, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Заказчиков, имуществу Исполнителя или третьих лиц, несет Собственники.

Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников\*.

\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Исполнителем соответствующего счета.



|  |
| --- |
| **Отопление** до контргайки радиатора отопления в помещении  **ГВС** до первого вентиля (вкл.) на отводе от стояка в помещении  **ХВС** до первого вентиля (вкл.) на отводе от стояка в помещении  **КНС** до первого раструба в помещении  **Эл. сеть** до эл. счетчика |

Застройщик: Управляющая организация:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.Н. Воробьев/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /О.В. Мухин/