

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____
УЛ. _____ Г. БРЯНСК

г. Брянск

« _____ » _____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Мастер Дом Бежица », именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Директора **Прониной Ольги Александровны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома (далее – МКД) № _____, расположенного по адресу: г. Брянск, ул. _____ (**Приложение №9**), действующие от своего имени и в своих интересах, именуемые в дальнейшем **«Собственник»**, а вместе именуемые **«Стороны»**, в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (**Приложение №4, №5**) в многоквартирном доме в границах и зонах эксплуатационной ответственности (**Приложение №3**), предоставлять коммунальные услуги (**Приложение №6**) Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в пределах собранных с Собственников денежных средств.

1.2. Настоящий договор является договором смешанного типа.

2.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Термины, используемые в настоящем договоре:

2.1.1. **Общее имущество многоквартирного дома** - это имущество, в отношении которого осуществляется управление. Состав общего имущества определен сторонами договора в **Приложении № 2** к настоящему договору. Почтовые и абонентские ящики не входят в состав общего имущества МКД, и являются индивидуальной собственностью соответствующих собственников помещений МКД.

2.1.2. **Границы и зоны эксплуатационной ответственности** между общим имуществом и личным (внутриквартирным) имуществом собственников помещений в многоквартирном доме- это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку обязанности (ответственности) за их эксплуатацию. Границы и зоны эксплуатационной ответственности определены в **Приложении № 3** к настоящему договору.

2.1.3. **Содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме** - это выполнение Управляющей организацией комплекса работ и услуг по техническому обслуживанию состава общего имущества в течение срока действия договора. Примерный перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества определен в **Приложении № 4** к настоящему договору. Работы и услуги, не поименованные в **Приложении № 4** к настоящему договору, в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД по данному договору не входят и осуществляются по отдельному договору по цене, согласованной Сторонами.

Текущий ремонт - это работы, выполняемые с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей. Перечень работ по текущему ремонту

определяется в соответствии с планом восстановительных работ и сметой, утвержденных общим собранием собственников. Примерный перечень работ по текущему ремонту МКД определен сторонами в **Приложении № 5** к настоящему договору.

2.1.4. Капитальный ремонт - это проведение работ по устранению неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме, связанных с заменой, и/либо восстановлением 50 и более процентов элементов общего имущества, подлежащего восстановлению.

К видам работ по капитальному ремонту МКД в соответствии с действующим законодательством относятся:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) утепление и ремонт фасада;

6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Капитальный ремонт МКД осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников МКД, по отдельному договору и за отдельную плату, за счет средств собственников МКД.

При уклонении собственников МКД от проведения собрания и принятия решений по вопросу проведения капитального ремонта МКД, о порядке его финансирования, сроков возмещения расходов и др., Управляющая организация не несет ответственность за непринятие таких решений и возникших в связи с этим последствий.

2.1.5. Управляющая организация – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников МКД на выполнение функций по управлению, содержанию, ремонту общего имущества дома и обеспечению предоставления коммунальных услуг.

2.1.6. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением в МКД №___, расположенном по адресу: г. Брянск, ул. _____. Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в МКД (ст. 210 ГК РФ).

2.2. 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.

2.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

2.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п.1 ст.37 ЖК РФ).

2.5. Управляющая организация обеспечивает круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы (ЕАДС) управляющей организации 311-311 (ежедневно, круглосуточно)

2.6. Услуги Исполнителя по ликвидации аварийной ситуации оплачивает собственник помещения за свой счет в случаях, если:

2.6.1. аварийная ситуация произошла по вине собственника (нанимателя) помещения, членов его семьи;

2.6.2. аварийная ситуация произошла на сетях, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности собственника помещения.

2.7. Стоимость услуг Исполнителя по ликвидации аварийной ситуации определяется из стоимости часа работ, утвержденной Исполнителем работ, и продолжительности работ (оказания услуг) Исполнителя.

2.8. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется уполномоченными лицами, избранными на общем собрании собственников МКД.

2.9. Права и обязанности Сторон устанавливаются настоящим договором. В случае не урегулирования правоотношений между Собственниками и Управляющей организацией настоящим договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания и поступления в адрес Управляющей организации надлежащим образом оформленного протокола общего собрания собственников о выборе Управляющей организации и другой необходимой документации:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению МКД;

- вести и хранить переданную Управляющей организации по Акту приёма-передачи техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

3.1.2. От имени и по поручению собственников помещений заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания МКД, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Выступая в качестве посредника между ресурсоснабжающей организацией и собственником, Управляющая организация рассчитывается за потребленные ресурсы за счет собственника помещения.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению общим имуществом МКД, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление МКД.

3.1.4. Ставить в известность Собственника об изменении тарифов путём размещения информации на досках объявлений, или на оборотной стороне квитанций за жилищно-коммунальные услуги, или на сайте Управляющей организации: **мастер-дом32.рф**

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в МКД вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.6. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества согласно Приложению №4. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласованные с собственниками помещений, согласно Приложению № 5. Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров со специализированными организациями от имени и за счет Собственников.

3.1.7. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей Собственникам за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, а также производить

расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные услуги и другими контрагентами за оказанные услуги по содержанию общего имущества МКД, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

Стороны договорились, что квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг, выставляются от имени управляющей организации путем помещения платежных документов в неконвертируемом виде в квартирные почтовые ящики. Оборудование почтовых ящиков замком, исключающим разглашение персональных данных, возлагается на собственников (пользователей) квартир (помещений).

3.1.8. В случае непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещения(й) о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД. Если не оказание услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) – произвести перерасчёт платы по соответствующей статье за текущий месяц.

3.1.9. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников Управляющей организацией с обязательным составлением актов Управляющей организацией, которые являются единственным способом фиксирования повреждений. Указанные акты составляются в течение 12 часов с момента поступления заявки в аварийно-диспетчерскую службу.

3.1.10. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества, определенного в Приложении № 2.

3.1.11. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества по запросу Собственников.

3.1.12. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников, в рамках исполнения обязательств по настоящему договору, в течение 30 дней со дня получения письменного заявления от Собственника либо в сроки, установленные законом, а так же письменно информировать его о решении принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Выдавать поквартирные карточки Собственнику либо лицу, действующему от его имени при предоставлении нотариально удостоверенной доверенности, подлинников правоустанавливающих документов на помещение, квитанции об оплате ЖКУ, в том числе за текущий месяц, на основании письменного заявления оформленного в соответствии с Приложением № 7.

3.1.14. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников, принятыми в пределах его компетенции.

3.1.15. Ежегодно до 07 апреля текущего года представляет собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, по форме, определенной в Приложении № 8 путем его размещения на информационных досках в многоквартирном доме, на официальном сайте Управляющей организации: **мастер-дом32.рф**, а также на отчетном ежегодном общем собрании Собственников.

3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.17. Организовать предоставление коммунальных услуг.

3.1.18. В течение 30 дней со дня подписания соглашения о расторжении договора управления представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, либо органу управления товарищества (кооператива) либо в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания или, если такой собственник не указан, любому Собственнику помещения в этом доме по акту-приема передачи.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

- 3.2.2. Информировать правоохранительные и надзорные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдении общественного порядка, допускаемых Собственниками помещений в доме.
- 3.2.3. Требовать внесения платы с Собственников за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).
- 3.2.4. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений и на оборотной стороне квитанций на оплату ЖКУ с указанием номера квартиры должника и суммы долга, осуществлять приостановку или ограничение подачи коммунальных ресурсов до полного погашения задолженности по всем жилищно-коммунальным услугам.
- 3.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги и иные услуги, в т.ч. осуществлять претензионную деятельность, работу по судебному взысканию, а также заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности.
- 3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое ими помещение работников или представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.2.7. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации по вине Собственников и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.
- 3.2.8. В заранее согласованное с Собственниками время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев (за исключением случаев при подаче заявлений по Приложению № 7 и для перерасчета коммунальных услуг при выявлении ошибки собственника в показаниях ИПУ), осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственником Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных показаний приборов учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.
- 3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, предоставление коммунальных услуг.
- 3.2.10. Осуществлять иные права по управлению и содержанию составом общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и нормативно-правовыми актами, договором.
- 3.2.11. В случае необходимости выполнения работ (кроме работ указанных в Приложениях № 4 и № 5) для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств собственников инвестировать собственные средства в общее имущество МКД с их последующим возмещением Собственниками. Стоимость работ определяется исходя из ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы) пропорционально площади помещения. Управляющая организация выставляет в счете-квитанции отдельной строкой стоимость выполненных работ. Собственники о выполнении указанных работ уведомляются путем размещения объявлений.
- 3.2.12. Производить обработку персональных данных Собственников и лиц совместно с ними проживающих с любой целью, предусмотренной ФЗ «О персональных данных». При необходимости передавать персональные данные собственника жилого помещения организациям (поставщикам ЖКУ и т. д.) и ограничивать эту информацию только теми персональными данными собственника, которые необходимы для выполнения указанными организациями своих функций.
- 3.2.13. Информировать Собственников о предоставлении платных услуг, путем размещения информации на счете-квитанции и на официальном сайте Управляющей

организации. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.

3.2.14. На основании решения общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом, путем сдачи в аренду, предоставление в пользование, предоставления права на размещение рекламных конструкций на фасаде дома, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели установленные Собственниками, в том числе на возмещение убытков по актам вандализма, по деликатным обязательствам.

3.2.15. Устанавливать количество фактически проживающих лиц в помещениях с составлением соответствующих актов. При выявлении лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, но постоянно проживающих в нем (более 5 дней), Управляющая организация производит начисление платы за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих лиц, начиная с даты составления акта.

3.2.16. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения Собственниками своих обязательств по оплате работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества МКД.

3.2.17. Информировать Собственников МКД о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества данного дома. Направлять свои предложения.

3.2.18. При наличии соответствующих договоров между собственниками и поставщиками услуг, осуществлять сбор денежных средств с собственников за услуги, оказываемые по ценам (тарифам) применяемыми соответствующими поставщиками услуги, путем включения отдельной строкой в ежемесячную квитанцию по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.2.19. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.20. Обращаться к собственнику с требованием о демонтаже оборудования, самовольно размещенного в помещениях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.21. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, специалистам, имеющим необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, требуемые в соответствии с законодательством РФ без согласования с Собственником.

3.2.22. При необходимости выступать в качестве третьего лица в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением и ремонтом МКД.

3.2.23. Размещать на платёжных документах информационные и (или) рекламные объявления.

3.2.24. На основании решения общего собрания собственников МКД предоставлять за отдельную плату иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, техническое обслуживание домофона, кодового замка двери подъезда и т.д.).

3.2.25. Осуществлять текущий ремонт дома в объеме собранных денежных средств по статье «содержание и текущий ремонт», за минусом расходов понесенных на управление и содержание МКД.

3.2.26. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении гражданах, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении фактического количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, который подписывается представителем Управляющей организации и собственником помещения, а в случае отказа собственника от подписания акта – Управляющей организацией и не менее чем 2 собственниками других помещений и/или Председателем Совета многоквартирного дома. В случае если собственник жилого помещения отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Вносить плату за управление, содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения. Ежемесячно и своевременно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные законодательством РФ или решением общего собрания собственников помещений МКД не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счёт-извещение на оплату услуг.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории;

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши.

По первому требованию Управляющей организации в кратчайшие сроки убирать и/или демонтировать посторонние предметы или мусор;

3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к составу общего имущества, указанному в Приложении № 2;

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать тишину в ночное время с 23.00 час. по 06.00 час, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные;

3.3.9. Переустройство или перепланировку помещений производить в порядке, предусмотренном статьями 26-28 Жилищного кодекса РФ;

3.3.10. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств;

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.12. При временном или длительном отсутствии Собственников предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;

3.3.13. Допускать в согласованные сроки в помещение представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.14. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри помещения либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое (нежилое) помещение собственника.

3.3.15. Своевременно в 5-дневный срок уведомлять Управляющую организацию в следующих случаях:

- изменения числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан;
- изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
- передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- изменений в технических характеристиках квартир или нежилых помещений, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- смены Собственника жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме, путем направления в Управляющую организацию документа устанавливающего право собственности;
- об изменении объемов потребления ресурсов, с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в помещениях потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.16. Ежемесячно предоставлять в Управляющую организацию фактические показания индивидуальных приборов учета (при их наличии) путем занесения данных в текущую счет-квитанцию или на линейный участок или на сайт управляющей организации в Раздел «Обратная связь» до 25 числа текущего месяца;

3.3.17. Своевременно сообщать Управляющей организации о фактах причинения ущерба имуществу собственников и третьих лиц путем подачи заявления о составлении акта;

3.3.18. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу, без согласования с Управляющей организацией;

3.3.19. Не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.3.20. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению;

3.3.21. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.3.22. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт помещения;

3.3.23. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.3.24. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет:

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию до 1964 года - 1,5 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1964 года по 1989 год: с плитой на природном газе - 4,5 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989 года по 2003 года: с плитой на природном газе - 3 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе - 4 кВт; с электроплитой - 7 кВт. Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет:

телевизор, DVD-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник - 0, 2- 0,5 кВт, электрочайник - 1,3 - 2,5 кВт, пылесос, фен, утюг, микроволновая печь - 1,1-1,5 кВт, вентилятор, обогреватель, кондиционер - 1,5 кВт, стиральная машинка, посудомоечная машинка -2,0-4,0 кВт. При использовании бытовых приборов собственники/наниматели обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

3.3.25. При выполнении ремонтных работ в жилом (нежилом) помещении обеспечить возможность доступа к инженерным системам, относящимся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.3.26. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.27. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, не создавать шум в жилых помещениях и местах общего пользования, уровень которого превышает допустимые нормы, соблюдать правила пользования системой канализации, установленные нормативными документами.

3.3.28. Выбрать на общем собрании собственников помещений Совет многоквартирного дома для представления интересов всех собственников помещений.

3.3.29. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Собственников, оплатить полную задолженность за ЖКУ по МКД, затраты и убытки Управляющей организации, понесенные в период управления общим имуществом МКД.

3.4. Собственники вправе:

3.4.1. Получать услуги по управлению, содержанию и ремонту помещений в объеме, предусмотренном настоящим договором, коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате за ЖКУ (лично или через своего представителя).

3.4.4. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов, допущенных по вине Управляющей организации, и проверять полноту, своевременность их устранения.

3.4.6. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества МКД. Созывать ежегодно общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для утверждения отчета Управляющей организации.

3.4.8. Собственники нежилых помещений вправе заключать по согласованию с Управляющей организацией дополнительный договор, уточняющий порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.4.9. Осуществлять контроль над деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего договора в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации, а так же на официальном сайте организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе контроль отнесения затрат на лицевой счет дома;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- 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 с участием Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ

4.1. В состав платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги включаются:

- плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за коммунальные услуги;
- плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды;
- плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- плата за прочие услуги согласно п. 3.2.11. настоящего Договора.

4.2. Расчет величины платы за жилищные услуги осуществляется в соответствии со штатным расписанием и методикой определения стоимости работ по содержанию МКД, утвержденных Управляющей организацией, ТЕРр на работы по текущему ремонту. Размер прибыли определяется на основании среднего уровня рентабельности для отрасли жилищно-коммунального хозяйства в размере 10,5% от всех расходов на выполняемые работы. Минимальный рост цен на услуги по управлению и содержанию общего имущества МКД не может быть ниже прогнозируемого уровня инфляции по РФ.

Расчет величины платы за жилищные услуги осуществляется:

а) за работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома – исходя из стоимости содержания 1 кв. м общей площади жилья согласно **Приложению № 10**, утвержденному собственниками на соответствующий год.

Управляющая организация применяет экономически обоснованную плату, рассчитанную Управляющей организацией согласно утвержденной ею методики, необходимую для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание в месячный срок со дня обращения Управляющей организации в Совет дома или инициативной группе, управляющая организация вправе увеличить размер платы за управление и содержание на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции).

б) за работы по текущему ремонту внутридомового общего имущества многоквартирного дома - исходя из стоимости ремонта МКД на 1 кв. м общей площади жилья согласно **Приложению № 11**, рассчитанной Управляющей организацией согласно ТЕРр на работы по текущему ремонту, на основании ежегодных актов обследования технического состояния МКД, проводимых с периодичностью в соответствии с действующим законодательством РФ и согласованных с Советом МКД.

в) за вывоз твердых бытовых отходов (ТБО), крупно-габаритного мусора (КГМ) – исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по вывозу ТБО, КГМ (руб./кв. м);

г) за техническое обслуживание лифтов – исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по эксплуатации лифтов (руб./кв.м.);

д) за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования – исходя из стоимости услуг специализированного предприятия (руб./кв.м.);

е) за услуги управления – согласно расчетной плановой смете пропорционально площадям помещений, принадлежащим собственникам в МКД (руб./кв. м.).

ж) за услуги по обработке, начислению и приему платежей за ЖКУ – 3 % от суммы всех начисленных жилищно-коммунальных платежей по МКД (руб./кв.м.).

4.2.1. Подписывая настоящий договор, Собственники подтверждают делегирование

полномочий по принятию решения об установлении (утверждении) размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и его последующей корректировке, а также принятию решения по утверждению плана работ по многоквартирному дому на каждый календарный год- Председателю Совета многоквартирного дома.

4.3. Расчет величины платы за коммунальные услуги определяется исходя из стоимости коммунальных ресурсов, утвержденных Управлением Государственного регулирования тарифов Брянской области для ресурсоснабжающего предприятия, и показаний приборов учета при их наличии или нормативов потребления, установленных исполнительным органом субъекта РФ, при их отсутствии.

Расчет платы за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с законодательством РФ. В составе платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению) отдельно вносится плата за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику в помещении, и плата за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды). Плата за отопление вносится Собственником совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещений.

Расчет величины платы за прочие жилищные услуги - за утилизацию твердых бытовых отходов и крупно-габаритного мусора - исходя из фактического объема утилизированного мусора и из стоимости услуги, утвержденной Управлением Государственного регулирования тарифов Брянской области для специализированного предприятия по утилизации и захоронению ТБО, КГМ (руб./кв. м);

4.4. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, управление, содержание и ремонт МКД.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в МКД включает в себя: 4.4.1. плату за жилищные услуги:

4.4.1.1. плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту внутридомового общего имущества в МКД;

4.4.1.2. плату за техническое обслуживание лифтов (ТО лифтов);

4.4.1.3. плату за сбор и вывоз ТБО и КГМ;

4.4.1.4. плату за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;

4.4.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, холодное водоснабжение на общедомовые нужды, горячее водоснабжение на общедомовые нужды, электроснабжение поквартирно и на общедомовые нужды.

4.4.3 плату за утилизацию ТБО и КГМ;

4.4.4. прочие начисления – кодовый замок, услуги связи, интернет, приобретение материалов, оборудования и прочие услуги, необходимые для улучшения условий проживания Собственников помещений и благоустройства дворовой территории.

4.5. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников и нанимателей жилых помещений. При изменении размера тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация извещает Собственников путем указания изменений в счете-квитанции или на официальном сайте Управляющей организации.

4.6. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний индивидуальных приборов учета, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета согласно действующему законодательству РФ.

- 4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.
- 4.8.** Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, направляемых Управляющей организацией не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата. Платежный документ направляется Собственникам через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме, либо передаются председателю Совета дома данного дома, для последующего вручения Собственникам.
- 4.9.** При неполучении платежного документа, в установленный договором срок или неправильном начислении платежей Собственники обязаны обратиться к Управляющей организации не позднее 20 числа месяца следующего за расчетным.
- 4.10.** Не использование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за услуги, работы, начисляемые с площади занимаемого помещения.
- 4.11.** При наличии задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги внесенная плата за содержание и ремонт жилья, коммунальные и иные услуги погашает задолженность за указанные работы, услуги согласно очередности ее возникновения.
- 4.12.** Собственники оплачивают работы, выполненные в порядке п. 3.2.11. настоящего договора, не позднее 3 месяцев с момента выставления счета.
- 4.13.** При условии неполучения Управляющей организацией от собственников помещений МКД решений общего собрания собственников об изменении размера платы, Управляющая организация вправе ежегодно, начиная с квитанций ЖКУ за январь увеличить размер платы за управление, содержание и ремонт МКД на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции).
- 4.14.** В случае не принятия к учету индивидуальных приборов ХВС и ГВС, а также не предоставления сведений о количестве зарегистрированных или фактически проживающих гражданах собственником, начисления по статьям "горячее водоснабжение", "холодное водоснабжение", "канализация" производятся с учетом технических характеристик квартиры собственника и фактически проживающих в ней граждан (нормативам).
- 4.15.** Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия непреодолимой силы.
- 4.16.** Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.
- 4.17.** Содержание и техническое обслуживание внешних сетей (электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения и др.), не относящихся к общему имуществу МКД (Приложение №2), в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по данному договору не входит и не оплачивается Собственниками.
- 4.18.** В случае непредставления собственником помещения показаний индивидуального прибора учета за расчетный период в установленные сроки, начиная с расчетного периода, за который собственником не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который собственник помещения представил Управляющей организации показания прибора учета, плата за коммунальные услуги, предоставленные собственнику помещения за расчетный период, определяется в соответствии с законодательством РФ.
- 4.19.** Расчеты с поставщиками коммунальных и прочих услуг осуществляются на основании предъявляемых счетов и оказанных услуг из средств оплаченных собственниками на специальный банковский счет Управляющей организации. Управляющая организация вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при

участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности

4.20. На основании решения общего собрания собственников помещений в МКД собственники помещений в МКД и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в МКД) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

4.21. Управляющая организация вправе изменить (уменьшить) объем выполнения работ по содержанию и ремонту внутридомового общего имущества многоквартирного дома (по согласованию с общим собранием Собственников или самостоятельно), а также ограничить (приостановить) предоставление отдельных коммунальных услуг при отсутствии оплаты Собственником содержания и ремонта жилья и коммунальных услуг более трех месяцев подряд с обязательным письменным уведомлением Собственника о введении режима ограничения (приостановки) предоставления коммунальных услуг.

4.22. Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту подписывает Председатель Совета МКД. При отсутствии в МКД Совета дома акты выполненных работ вправе подписать любой из собственников помещений. В случае если в течение пяти дней с момента отправления в адрес представителей собственников актов выполненных работ от представителей собственников не поступят подписанные акты выполненных работ либо мотивированный отказ от их подписания, акты выполненных работ считаются подписанными, а работы выполненными надлежащим образом.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации:

- За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Законом РФ от 07.20.1992 № 2300-1 (ред. от 05.05.2014) «О защите прав потребителей», Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. «Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД», Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «Об предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД» и настоящим договором, а также в соответствии с границами и зонами ответственности, установленными в Приложении № 3.

5.2. Ответственность Собственников.

5.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственники уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (п. 14 ст. 155- «одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты от суммы долга за каждый день просрочки платежа»).

5.2.2. В случае уклонения Собственников от уплаты ЖКУ в течение трех и более месяцев подряд Управляющая организация после письменного уведомления Собственников

вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством РФ.

5.2.3. Собственники, причинившие вред общему имуществу в многоквартирном доме, а также имуществу других Собственников несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

Если незаконные действия собственника, указанные в п.п. 3.3.5, 3.3.17, 3.3.21, 3.3.22 настоящего договора, угрожают жизни, здоровью или имуществу других собственников или третьих лиц, Управляющая организация вправе самостоятельно, после составления акта, устранить допущенные собственником нарушения с последующим отнесением затрат на указанного собственника и включением суммы затрат в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

5.2.4. Собственники, выполнившие самовольное переустройство, переоборудование или перепланировку помещений, реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несут полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние, а также за вред причиненный собственникам других помещений, с последующей компенсацией материальных затрат.

5.2.5. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

5.2.6. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением ими обязанностей по настоящему Договору, причиненный Управляющей организацией.

5.2.7. В случае не исполнения Собственниками обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях (в границах и зонах эксплуатационной ответственности, установленной в Приложении № 3), вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

5.2.8. Если Собственники не обеспечивают допуск должностных лиц Управляющей организации для проверок правильности списания показаний приборов учета, а также не представляют сведения по показаниям, начисления производятся Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Основания освобождения от ответственности:

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после

заключения настоящего договора в результате события чрезвычайного характера;

в) надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

5.3.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате действий, осуществленных по распоряжению Собственников либо виновных действий третьих лиц (вандализм, кража, поджог и т.д.).

5.3.3. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение работ по содержанию и текущему ремонту, в связи с отсутствием финансирования от Собственников.

5.3.4. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими сторонами или Советом дома. При отсутствии в МКД Совета дома акты вправе

подписать собственники (представители собственников). Указанный акт составляется по требованию любой из сторон. Акт составляется комиссией не менее чем из трех человек, включая обязательное участие представителей управляющей организации, председателя Совета дома (при наличии в МКД Совета дома). О дате и времени составления акта сторона по договору извещается телефонограммой, заказным письмом, посредством смс-сообщения, при необходимости извещается лично с соответствующей записью в извещении. Если представитель одной из сторон не прибыл к месту вызова, об этом делается соответствующая запись в акте, акт подписывается остальными членами комиссии.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографировании или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии.

5.3.5. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Договор заключен **на 3 (Три) года**, вступает в силу с момента подписания Сторонами.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Договор, может быть, расторгнут досрочно:

а) по соглашению сторон;

б) на основании решения суда;

в) на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.

г) при принятии общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной надлежащим образом копии протокола решения общего собрания, бюллетеней голосования и других подтверждающих документов, позволяющих идентифицировать собственника. В этом случае составляется соглашение о порядке передачи документации и сроков погашения задолженности собственниками помещений МКД.

д) по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация перечисляет излишне полученные им денежные средства на указанный Собственником счет.

6.8. При выполнении работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании,

пожарной безопасности, защите прав потребителей, оказанных на сумму, превышающую установленную плату за содержание и текущий ремонт, такие расходы подлежат возмещению собственниками МКД сверх указанной платы. Расходы включаются в квитанцию на жилищно-коммунальные услуги отдельной строкой из расчета платы, пропорционально занимаемой площади.

6.9. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение 10 (Десяти) дней с момента расторжения настоящего Договора.

6.10. В случае расторжения настоящего Договора Собственники обязаны компенсировать Управляющей организации фактические расходы в объеме средств, инвестированных Управляющей организацией в общее имущество, в случаях указанных в п.3.2.11 настоящего договора.

6.11. Настоящий договор составлен в одном экземпляре, который хранится в управляющей организации ООО «Мастер Дом Бежица». Договор составлен на _____ страницах и содержит 12 приложений. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

6.12. По письменному заявлению Собственников помещений, Управляющая организация предоставляет копию договора управления собственникам помещений.

6.13. В случае если какие-либо пункты настоящего договора будут признаны недействительными и не подлежащими исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности, применимости остальных пунктов договора.

6.14. В случае прекращения у лица права собственности на помещение настоящий договор в отношении данного лица считается расторгнутым. Датой прекращения договора считается дата внесения записи регистрации в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении нового собственника. Новый собственник становится стороной настоящего договора с даты внесения записи регистрации в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Управляющей Организацией и Собственниками.

7.2. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путем переговоров.

7.3. В случае не достижения согласий спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ с учетом обязательного досудебного порядка урегулирования спора.

7.4. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

7.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.6. Режим работы Управляющей организации: понедельник-четверг с 08.00. до 17.00., в пятницу с 08.00. до 16.00. Перерыв с 12.00. до 12.50., выходные дни – суббота, воскресенье.

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 – Протокол итогов голосования внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу: _____ г. Брянск, ул. _____ от _____.

Приложение № 2 – Состав общего имущества, обслуживаемого Управляющей организацией.

Приложение № 3 – Границы и зоны эксплуатационной ответственности.

Приложение № 4 – Примерный перечень работ по содержанию МКД.

Приложение № 5 – Примерный перечень работ по текущему ремонту МКД.

Приложение № 6 – Перечень ресурсов и услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме, стоимость которых регулируется Управлением

Государственного регулирования тарифов Брянской области.
Приложение № 7 – Заявление на выдачу копии поквартирной карточки.
Приложение № 8 – Примерная форма годового отчета.
Приложение № 9 – Реестр собственников помещений многоквартирного дома.
Приложение № 10 – Расчет затрат по содержанию общего имущества на 2017 год.
Приложение № 11 – План работ по текущему ремонту на 2017 год
Приложение № 12 – График оплаты собственниками по договору за содержание и текущий ремонт в 2017 году

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Мастер Дом Бежица »

ИНН: 3257047207

КПП: 325701001

ОГРН: 1163256063200

Юридический адрес:

241035, Брянская область, город Брянск, улица Протасова, дом 1, кабинет 21 а

Место нахождения:

241035, Брянская область, город Брянск, улица Протасова, дом 1, кабинет 21 а

Банковские реквизиты:

р/счет № 407028107080000003438

в Брянское отделение №8605 ПАО СБЕРБАНК

к/счет № 30101810400000000601

БИК 041501601

Директор

_____ **Машкин Р.А.**

Собственник:

Согласно Приложению № 9

Телефоны Управляющей организации ООО «Мастер Дом Бежица»:

311-311 – единая диспетчерская аварийная служба

66-64-83 – РИРЦ (расчётно-кассовый центр)

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным
домом № _____
от « ____ » _____ 2017г.

Протокол итогов голосования внеочередного общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

Состав общего имущества, обслуживаемого Управляющей организацией

В состав общего имущества входят:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, балконы, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи, площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

В состав общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества входит внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры в местах общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии.

В состав общего имущества входит внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Управляющая организация:

Директор ООО «Мастер Дом Бежица» _____ / Машкин Р.А. /

Собственник: Согласно Приложению № 9

Границы и зоны эксплуатационной ответственности

Зона эксплуатационной ответственности Управляющей компании	Зона эксплуатационной ответственности Собственника помещения
1	2
Система холодного и горячего водоснабжения	
Внутридомовая система холодного и горячего водоснабжения от границы эксплуатационной ответственности УК и РСО до отсекающей арматуры (первый вентиль) на ответвлении от стояков холодного и горячего водоснабжения, включая первый вентиль в помещении собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках.	Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после отсекающей арматуры (первый вентиль на ответвлении от стояков) или после первого сварного соединения на стояках (при отсутствии вентиля), водопотребляющее оборудование в помещении собственника.
Система электроснабжения	
Внутридомовая система электроснабжения от границы эксплуатационной ответственности УК и РСО до точки присоединения к приборам индивидуального учета электроэнергии собственника.	Сети электроснабжения внутри помещения собственника, энергопотребляющие приборы, включая приборы индивидуального учета электроэнергии.
Система водоотведения (канализации)	
Внутридомовая система водоотведения от границы эксплуатационной ответственности УК и РСО до крестовины или тройника канализационного стояка в помещении собственника, включая крестовину или тройник.	Трубопроводы канализации внутри помещения собственника от крестовины или тройника канализационного стояка.
Система централизованного отопления	
Внутридомовая система центрального отопления от границы эксплуатационной ответственности УК и РСО до ответвления от стояков внутри помещения собственника к обогревающим элементам до запорного устройства или до первого сварного шва.	Запорное устройство, участок трубопровода, прибор учета тепловой энергии и отопительный прибор (при наличии запорного устройства и ИПУ).

Управляющая организация:

Директор ООО «Мастер Дом Бежица» _____ / Машкин Р.А. /

Собственник: Согласно Приложению № 9

**Примерный перечень работ по содержанию МКД
для составления плана работ на планируемый период и расчета платы за содержание МКД**

Стоимость работ определяется согласно принятой Управляющим методике, а также по средним сметным расценкам по ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы)

Виды работ	Периодичность
1. Работы по содержанию	
1.1. Содержание общего имущества жилого дома:	
а) стены и фасады	
плановые осмотры	Два раза в год
отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления в течение пяти суток с немедленным ограждением опасных зон
удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации	по мере выявления
укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
б) крыши и водосточные системы:	
плановые осмотры	два раза в год
уборка мусора и грязи с кровли	два раза в год
удаление снега и наледи с кровель	в зимний период по мере необходимости
укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза	по мере выявления
укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере выявления в течение пяти суток
прочистка системы внутреннего водостока от засорения	по мере выявления в течение двух суток
ремонт и закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления
укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмотка наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	по мере выявления в течение пяти суток
проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
в) оконные и дверные заполнения	
Плановые осмотры	два раза в год
Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов в течении одних суток - зимой, в течении трех суток - летом
укрепление или регулировка пружин на входных дверях	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов: в зимнее время - в течение одних

	суток; в летнее время - в течение трех суток
закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки	по мере выявления
закрытие и раскрытие продухов	два раза в год
г) печи, очаги, вентканалы:	
осмотры печей, очагов, осмотр и очистка дымоходов, газоходов, вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, укрепление дверей, предтопочных листов и др.)	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления)
проверка дымоходов: кирпичные	один раз в три месяца
асбоцементные	один раз в год
вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	два раза в год
вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	один раз в три года
д) внешнее благоустройство:	
плановые осмотры детских игровых и спортивных площадок	два раза в год
закрытие и раскрытие приямков	два раза в год
установка урн	один раз в год
окраска урн	один раз в год
окраска решетчатых ограждений, ворот, оград	один раз в год
мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток деревьев и кустарников (на территории, определенной техническим паспортом домовладения)	два раза в год
е) санитарная уборка жилищного фонда:	
влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних 2-х этажей	ежедневно
влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	еженедельно
влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
мытьё лестничных площадок и маршей	ежемесячно
мытьё окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, поручней, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков	один раз в год в весенний период
проведение работ по дератизации и дезинсекции подвалов, мест общего пользования	по мере необходимости
уборка контейнерных площадок;	ежедневно
очистка урн от мусора; очистка приямков	ежедневно
уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	ежедневно в зимний период
уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов в границах уборочных площадей согласно техническим паспортам на домовладение	один раз в день
транспортировка противогололедной смеси и посыпка территории	ежедневно в зимний период по мере необходимости
подметание территории с усовершенствованным, неусовершенствованным покрытием и без покрытия	Один раз в сутки
уборка мусора с газонов и загрузка в мусоросборные контейнеры	ежедневно в теплый период, зимний период - по необходимости
сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории	через 10-15 дней
1.2. Техническое обслуживание общих	

коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) центральное отопление:	
сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, не включая жилые помещения	два раза в год
периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный период	еженедельно
консервация и расконсервация систем центрального отопления	два раза в год
замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры (включая жилые помещения)	планово- один раз в год при сезонной подготовке, по мере выявления
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере возникновения неисправностей незамедлительно
наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения	один раз в год, по мере выявления
обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования	согласно графику
уплотнение сгонов; устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления дефекта
Гидропневматическая промывка (с 3-5 кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлическое испытание систем отопления дома	один раз в год
очистка грязевиков воздухооборников, вантузов	один раз в год
слив воды и наполнение водой системы отопления	по мере выявления дефектов
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере выявления дефектов
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
сезонные обходы и осмотры систем, не включая жилые помещения	один раз в год
содержание и обслуживание теплообменников (бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения	согласно требованиям нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт)
гидропневматическая промывка, опрессовка и утепление бойлеров	по плану один раз в год при подготовке отопительному сезону
ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), не включая жилые помещения	планово - один раз в год, по мере выявления
устранение неплотностей резьбовых соединений, не включая жилые помещения	по мере выявления
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки	по мере выявления
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые / не жилые помещения	по мере выявления немедленно
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	по мере выявления
утепление трубопроводов	по мере выявления
прочистка дренажных систем	один раз в год
проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год
профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети, включая жилые помещения	два раза в год
устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления

утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере выявления
обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов	один раз в год
в) электроснабжение:	
обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику
замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	не более четырех электроламп в год на одну световую точку
замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	по мере выявления течение трех часов, в течение семи суток
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	четыре раза в год
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	ежемесячно
проверка заземления электрокабелей	один раз в год
замеры сопротивления изоляции	один раз в три года
проверка заземления оборудования	ежемесячно
г) специальные общедомовые технические устройства: - техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной защиты; - техническое обслуживание лифтового оборудования; - страхование лифтового оборудования; - техническое освидетельствование лифтового оборудования; - техническое обслуживание внутридомового газового оборудования; - ремонт, техническое обслуживание, страхование прочего внутридомового оборудования (автоматизированной котельной, насосного оборудования и т.д.)	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику, и дополнительным финансированием материальных затрат, связанных с выполнением ремонтных работ
д) мусоропроводы:	
профилактический осмотр мусоропровода и устранение мелких дефектов на стволах мусоропроводов и загрузочных клапанах	один раз в месяц
удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
уборка мусороприемных камер	ежедневно
очистка загрузочных клапанов мусоропровода	один раз в неделю
дезинфекция, дезинсекция мусоросборной камеры	ежемесячно
устранение засоров стволов мусоропроводов	по мере выявления в течение одних суток
мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	два раза в год
дезинфекция мусоросборников	один раз в месяц
1.3. Аварийное обслуживание: ЕАДС управляющей организации 311-311 (ежедневно, круглосуточно) Стоимость услуг аварийной службы соответствует стоимости по заключенным договорам с контрагентами.	
а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	

устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
б) центральное отопление:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, не включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения
в) электроснабжение:	
замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
земляные работы	по необходимости
откачка воды из подвала (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности)	по необходимости
вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (в т.ч. монтаж и демонтаж канальных плит) с последующей заделкой	по необходимости
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по необходимости

Управляющая организация:

Директор ООО «Мастер Дом Бежица» _____ / Машкин Р.А. /

Собственник: Согласно Приложению № 9

**Примерный перечень работ по текущему ремонту МКД
для составления плана работ на планируемый период и расчета платы за текущий ремонт
МКД**

Стоимость работ определяется по ТЕРР (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы)

1. Работы по текущему ремонту	Периодичность
1.1. Фундаменты:	
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, Сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по решению общего собрания Собственников
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)	
смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных "стульев" под деревянными зданиями	
устройство и ремонт вентиляционных продухов	
восстановление приямков, входов в подвалы	
1.2. Фасады:	
заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по решению общего собрания Собственников
герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	
восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов, козырьков	
ремонт (восстановление) архитектурных деталей, облицовочных плиток, штукатурки, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей	
утепление промерзающих участков стен	
замена покрытий, выступающих частей по фасаду.	
Замена сливов на оконных проемах	
ремонт и окраска фасадов	
1.3. Перекрытия:	
частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки (утепление) и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	
1.4. Крыши:	
усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций	
все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из	

штучных материалов/включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и проч.	
замена водосточных труб	
ремонт и частичная замена участков рулонных кровель	
замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления	
восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов	
устройство вновь и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	
ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия	
ремонт слуховых окон и выходов на крыши	
1.5. Оконные и дверные заполнения:	
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт металлических входных дверей	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
установка доводчиков пружин, упоров и пр.	
смена оконных и дверных приборов	
1.6. Стены и перегородки:	
усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
заделка трещин перегородок	
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;	
заделка отверстий, гнезд, борозд	
заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.	
1.7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, подвалы	
заделка выбоин, трещин ступеней бетонных и деревянных лестниц и площадок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
замена отдельных ступеней, проступей, подступенков	
частичная замена и укрепление металлических и деревянных перил	
заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных ограждений	
восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	
восстановление примыканий, входов в подвалы	
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	

1.8. Полы:	
замена отдельных участков полов и покрытия полов	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
1.9. Печи и очаги:	
1.10. Внутренняя отделка:	
выполнение косметического ремонта лестничных площадок	один раз в пять лет (по мере необходимости)
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в здании)
1.11. Центральное отопление:	
смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. в наружных пределах границ эксплуатационной ответственности), секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема сетей в здании)
утепление труб, приборов, расширительных баков	
восстановление разрушенной тепловой изоляции	
1.12. Холодное и горячее водоснабжение:	
уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема сетей в жилом здании)
смена запорной арматуры общей внутримдомовой сети, включая запорную арматуру в жилых помещениях вследствие истечения срока их службы	по мере выявления неисправностей
утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке	по мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема сетей в жилом здании)
замена внутренних пожарных 'кранов и пожарных водопроводов	
ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности	
замена и установка общедомовых приборов учета холодной воды	
ремонт теплообменников (бойлеров), включая насосные установки; при закрытой схеме горячего водоснабжения	по мере выявления неисправностей при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема сетей в жилом здании)
1.13. Канализация:	
ремонт и замена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема сетей в здании), по мере выявления дефектов
1.14 Газоснабжение	
ремонт и замена общедомовых газовых сетей	по договору со специализированной организацией, по мере выявления дефектов
1.15. Электроснабжение и электротехнические устройства	
замена и ремонт неисправных участков	по мере выявления неисправностей (при

общедомовой электрической сети здания (в т.ч. наружные электросети в пределах границ эксплуатационной ответственности)	удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	
замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания	
1.16. Вентиляция:	
ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов жилых помещений	по мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	
1.17. Мусоропроводы:	
планово-предупредительный ремонт	один раз в пять лет (по мере необходимости)
восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств	по плану
1.18. Специальные общедомовые технические устройства:	
ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения	по договору со специализированной организацией (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), в соответствии с требованиями технической нормативной документации на системы и оборудование, по мере выявления дефектов
ремонт и замена лифтового оборудования	
ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения	
ремонт и замена почтовых ящиков	
ремонт и наладка систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием	
1.19. Внешнее благоустройство:	
ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема), по мере выявления дефектов
обрезка ветвей деревьев и кустарников, посадка зеленых насаждений, восстановление газонов	по плану и по мере необходимости
ремонт и замена мусорных ящиков, площадок для контейнеров-мусоросборников	

Управляющая организация:

Директор ООО «Мастер Дом Бежица» _____ / Машкин Р.А. /

Собственник: Согласно Приложению № 9

**Перечень ресурсов и услуг, предоставляемых собственникам помещений в
многоквартирном доме стоимость которых регулируется Управлением Государственного
регулирования тарифов Брянской области**

Вид услуги	Ресурсоснабжающая организация	Стоимость услуги (руб./ед. изм.)
Электроснабжение		
Отопление		
Горячее водоснабжение		
Холодное водоснабжение		
Водоотведение		
Утилизация ТБО		

Управляющая организация:

Директор ООО «Мастер Дом Бежица» _____ / Машкин Р.А. /

Собственник: Согласно Приложению № 9

Приложение № 7
к договору управления многоквартирным
домом № _____
от « ____ » _____ 2017г.

Директору ООО «Мастер Дом Бежица»
Машкину Р.А.
собственника квартиры № ____ /помещения
по адресу _____
договор управления от « ____ » _____ 20__ г.

ФИО собственника, тел.

(ФИО доверенного лица, действующего по
доверенности № _____ от « ____ » _____ 20__ г.)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас выдать мне копию поквартирной карточки на квартиру № _____ по адресу _____ для предоставления ее в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области в связи с продажей (дарением, наследством) данной квартиры.
(нужное подчеркнуть)

Сделка купли-продажи состоится « ____ » _____ 20__ г

Жилищно-коммунальные услуги оплачены в полном объеме, в т.ч. за текущий месяц (копии квитанций прилагаются).

Контрольные показания индивидуальных приборов учета сняты в присутствии представителя Вашей организации _____

(ФИО представителя)

« ____ » _____ 20__ г.

Подготовка документов для заключения договора купли-продажи осуществляется через агентство недвижимости (самостоятельно) « _____ » тел.агентства _____

С « ____ » _____ 20__ г. прошу Вас направлять квитанции на оплату ЖКУ новому собственнику _____

(ФИО нового собственника)

тел. нового собственника _____.

Копию договора купли-продажи и акта приема передачи обязуюсь передать Управляющей организации в течение 1 месяца после регистрации перехода права собственности на помещение.

« ____ » _____ 20__ г

Подпись _____

Отметка мастера по дому _____ Подпись _____

(ФИО мастера)

1. Договор управления (тех. обслуживания) имеется _____
2. Оплата ЖКУ проверена _____
3. Контрольные показания приборов учета сняты _____
4. Поквартирная карточка выдана « ____ » _____ 20__ г
№ карточки _____
5. На дату выдачи в квартире зарегистрировано _____ чел _____

Управляющая организация:

Директор ООО «Мастер Дом Бежица» _____ / Машкин Р.А. /

Собственник:

**Примерная форма годового отчета
Раздел I Общие сведения о многоквартирном доме**

1	Адрес многоквартирного дома	
2	Год постройки дома	
3	Количество этажей	
4	Количество подъездов	
5	Количество квартир	
6	Количество мусорокамер	
7	Площадь	
a	многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами, и лестничными клетками	
б	жилых помещений (общая площадь квартир)	
в	нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, невходящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
г	оплачиваемая площадь, в т.ч. нежилая	
д	общая площадь квартир, начиная со второго этажа	
8	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
9	Уборочная площадь общих коридоров	
10	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
11	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
12	Площадь придомовой территории	
13	Износ, % (1 год = 1%)	
14	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

Раздел II. Сведения о предоставленных коммунальных ресурсах и прочих жилищных услугах и их стоимости.

№ п/п	Наименование работы, услуги	Начислено к оплате, руб.	Поступило, руб.
1	Отопление		
2	Холодное водоснабжение		
3	Горячее водоснабжение		
4	Водоотведение		
5	Утилизация		
	ИТОГО		

Раздел III. Информация о дополнительных услугах.

№ п/п	Наименование работы, услуги	Начислено к оплате, руб.	Поступило, руб.
1	Домофон		
2			
	ИТОГО		

IV. Стоимость содержания многоквартирного дома в 20 _____ году.

Отчет по доходам и расходам

ул., д.

Общая площадь:

кв.м.

Управляющая компания:

многоквартирными домами

района

Период с Январь 20 _____ г. по Декабрь 20 ____ г.

Остаток от начисленных средств на 01.01.20 _____, руб.	
Остаток от поступивших средств на 01.01.20 _____, руб.	
Начислено по содержанию и ремонту, руб.	
Доходы от использования общего имущества многоквартирного дома, руб.	
Поступило по содержанию и ремонту, руб.	
Остаток от начисленных средств на 01.01.20 _____, руб.	
Остаток от поступивших средств 01.01.20 _____, руб.	

Статья	Расходы, руб.
Техническое обслуживание и непредвиденный ремонт	
Аварийная служба	
Обслуживание приборов учета	
Обслуживание систем ППЗ и дымоудаления	
Обслуживание электрических плит	
Обслуживание внутридомового газового оборудования	
Вывоз мусора	
Содержание и ремонт лифтов	
Текущий ремонт	
Содержание домохозяйства	
Уборка лестничных клеток	
Уборка территории	
Расходы по обслуживанию мусоропроводов	
Расходы по управлению домами	
Расходы по расчетно-кассовому обслуживанию	
Дополнительное финансирование капитального ремонта	
ИТОГО	

Реестр собственников помещений многоквартирного дома
№ _____ ул. _____ г. Брянск

№ п/п	Ф.И.О.	Паспортные данные. Для юридических лиц - № свидетельства о гос.регистрации	№ квартиры (наименование нежилого помещения)	Наименование и № документа, подтверждающего право собственности	Общая площадь помещения	Доля в общем имуществе многоквартирного дома	Подпись

№ п/п	Ф.И.О.	Паспортные данные. Для юридических лиц - № свидетельства о гос.регистрации	№ квартиры (наименование нежилого помещения)	Наименование и № документа, подтверждающего право собственности	Общая площадь помещения	Доля в общем имуществе многоквартирного дома	Подпись