ПРОЕКТ ДОГОВОРА

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Г. Белоусово \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 года

**Муниципальное унитарное предприятие «Муниципальная управляющая компания» муниципального образования городского поселения «Город Белоусово»**, именуемое далее «Управляющая организация», в лице директора Еремина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Белоусово, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_**(далее – МКД), именуемые далее «Собственники», в лице председателя Совета многоквартирного дома, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , с другой стороны (далее совместно именуемые «Стороны»), заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. Управляющая организация в течение всего срока действия настоящего договора обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственники обязуются оплачивать указанные работы и услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

1.2. В настоящем договоре используются следующие термины и определения:

а) Помещение - жилое либо нежилое помещение в МКД, принадлежащее на праве собственности гражданину либо юридическому лицу.

б) Собственники - граждане и юридические лица, которым принадлежит на праве собственности Помещение либо его часть в соответствии с гражданским законодательством РФ.

в) Общее имущество МКД - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности всем Собственникам в соответствии с жилищным законодательством РФ.

г) Плата за содержание **помещения** **(плата за помещение)** - плата, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (без предоставления коммунальных услуг) в соответствии с жилищным законодательством РФ (далее так же «жилищные услуги»).

1.3. Лица, являющимися нанимателями жилого помещения по договору социального найма, нанимателями жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, нанимателями жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, арендаторами жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (далее – Наниматели) в настоящем договоре по своему статусу приравниваются к Собственникам с учетом особенностей, установленных Жилищным кодексом РФ.

1.4. Перечень общего имущества МКД дома указан в Приложении 1 к настоящему договору. Граница эксплуатационной ответственности между Общим имуществом МКД, имуществом Собственника, имуществом ресурсоснабжающих организаций и других лиц определена Сторонами в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.5. Примерный перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении 3 к настоящему договору. Указанные перечень не может быть меньше минимального перечня работ и услуг, установленного Правительство РФ.

1.6. На момент заключения настоящего договора Сторонами в результате осмотра и оценки состояния общего имущества МКД выявлены нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003.

Поскольку устранение выявленных нарушений требует значительных материальных и организационных ресурсов, и устранение их в короткий период времени невозможно, Стороны договорились установить график выполнения Управляющей организацией таких нарушений в течение срока действия настоящего договора.

Перечень выявленных нарушений и сроки их устранения зафиксированы сторонами в Приложении 4 к настоящему договору.

1.7. Предоставление коммунальных услуг не является предметом настоящего договора в связи с принятием Собственниками решений, предусмотренных п. 1 ч. 1 ст. 157.2 Жилищного Кодекса РФ, о заключении Собственниками договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Управляющая организация обязана**:

2.1.1. Приступить с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к оказанию услуг и выполнению работ по содержанию общего имущества в МКД в соответствии с решением общего собрания Собственников в размере денежных средств, поступивших от Собственников.

* + 1. Выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД самостоятельно или путем заключения договоров с соответствующими юридическими или физическими лицами.
    2. Самостоятельно или путем заключения соответствующего договора со специализированными организациями производить начисления и принимать плату за помещение от Собственников помещений и нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.
    3. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.
    4. Соблюдать стандарты раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.
    5. Своевременно информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей за услуги, оказываемые Управляющей организацией.
    6. Вести и хранить документацию, необходимую для управления МКД, вносить в документацию соответствующие изменения, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров.
    7. Вести учет заявлений и жалоб от Собственников; уведомлять их о приятых по заявлениям и жалобам решениях не позднее 10 рабочих дней со дня их получения.
    8. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год. Управляющая организация вправе предоставлять отчет Собственникам чаще одного раза в год.

2.1.10. В случае невыполнения работ и услуг, предусмотренных настоящим договором, своевременно уведомить Собственников о причинах подобных нарушений. Уведомление производится путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома и (или) на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.11. Организовать доставку платежных документов Собственникам и нанимателям помещений МКД.

2.1.12. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки, выписки из финансового лицевого счета и иные документы, предусмотренные полномочиями и возможностями управляющей организации в порядке исполнения условий настоящего договора.

2.1.13. Выдавать технические условия Собственникам и нанимателям помещений на установку и подключение индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в рамах своих полномочий, предусмотренных действующим законодательством.

2.1.14. Не менее чем за два дня до начала проведения плановых работ по ремонту общего имущества внутри помещения Собственника согласовать время доступа в его помещение.

2.1.15. По письменному требованию Собственника производить сверку платы за помещение и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

2.1.16. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору в отношениях с третьими лицами.

2.1.17. Предоставлять представителям Собственников по их письменному запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления жилым домом, в порядке, объемах и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

2.1.18. В случае выдачи предписаний органами, осуществляющих контроль за содержанием общего имущества многоквартирного дома, лицензионный контроль в течение 5 -ти рабочих дней сообщить уполномоченным представителям Собственников (Председателю Совета МКД либо Совету МКД, а при их отсутствии – любому собственнику) о результатах инспекционной проверки и примерной стоимости работ по устранению выявленных недостатков, указанных в предписании, для определения способа финансирования указанных работ. В случае непринятия Собственниками решения в течение 5-ти дней с момента уведомления работы, указанные в предписании, производятся за счет средств, находящихся на лицевом счете МКД (при наличии утвержденного Собственниками регулярного платежа по настоящему договору на выполнение текущего ремонта общего имущества), либо (при отсутствии (недостаточности) накопленных на лицевом счете МКД средств) разово или на условиях рассрочки собранных с Собственников и Нанимателей.

2.1.19 В случае необходимости проведения работ и оказания услуг, вызванной устранением угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений либо имуществу отдельных собственников (нанимателей) (подтверждение такой необходимости – составленный с участием Председателя совета МКД акт аварийного состояния элемента общего имущества МКД) Управляющая организация обязана проинформировать Собственников в лице председателя Совета МКД либо в лице членов Совета МКД, а при их отсутствии – любого собственника, в разумный срок после появления причин для выполнения работ (оказания услуг) либо в разумный срок после выполнения таких работ (оказания услуг). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, накопленных на лицевом счете МКД (при наличии утвержденного Собственниками регулярного платежа по настоящему договору на выполнение текущего ремонта общего имущества), либо (при отсутствии (недостаточности)) накопленных на лицевом счете МКД средств) разово или на условиях рассрочки собранных с Собственников и Нанимателей.

2.1.20 Работы по проведению текущего ремонта общего имущества МКД, за исключением случаем, указанных в п. п. 2.1.18 и 2.1.19, производятся после согласования их проведения:

- при стоимости работ по текущему ремонту до 100 000 (ста тысяч) руб. включительно – с председателем Совета МКД;

- при стоимости работ по текущему ремонту свыше 100 000 (ста тысяч) руб. – с Советом МКД (по форме Приложения № 5 к настоящему договору).

**2.2. Управляющая организация имеет право:**

2.2.1. Требовать внесения платы за помещение, а также взыскивать в порядке, установленном действующим законодательством, с лиц, имеющих задолженность по внесению платы за содержание помещения, суммы платежей и пени (неустойки), начисленных в связи с невнесение (несвоевременным внесением) платежей.

2.2.2. Принимать плату за содержание помещения самостоятельно или через специализированную организацию.

2.2.3. Присутствовать на общих собраниях Собственников.

2.2.4. По согласованию с Собственником помещения производить осмотры технического состояния общего имущества в помещении Собственника, заблаговременно поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

2.2.5. Немедленно приступить к выполнению своих обязательств по настоящему договору в полном объеме после исполнения Собственниками своих обязательств по своевременному и полному внесению платы за помещение и коммунальные услуги.

2.2.6. При изменении стоимости работ и услуг обслуживающих организаций и поставщиков требовать от Собственников соразмерного увеличения платы за жилое помещение.

2.2.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине и (или) вине членов его семьи, в случае невыполнения им обязанности по допуску в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора, для осмотра технического и санитарного состояния помещения и оборудования общего пользования и расположенного внутри помещения Собственника, выполнения необходимых ремонтных работ и ликвидации аварий.

2.2.8. В заранее согласованное с Собственником время самостоятельно или с привлечением специализированных организаций осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.9. Отказать Собственникам, имеющим задолженность по оплате за жилищные услуги более чем за 2 (два) месяца, в оказании дополнительных услуг.

2.2.10. Осуществлять обработку персональных данных граждан-собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в МКД. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего договора, нормами действующего законодательства.

2.2.11. В рамках исполнения договорных обязательств по настоящему договору Управляющая организация вправе осуществлять обработку и передачу персональных данных жителей и собственником помещений без дополнительного согласия с их стороны.

2.1.12. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении действующего законодательства РФ о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных) и общедомовых приборов учета;

- для доставки платежных документов собственникам и пользователям помещений в МКД;

- для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных пользователей за работы и услуги, выполняемые и оказываемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей путем заключения договора оказания услуг, а также путем заключения договора уступки права требования (цессии) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за содержание помещения третьим лицам, указанным в ч. 18 ст. 155 ЖК РФ.

**2.3. Собственники обязаны:**

2.3.1. Нести бремя расходов по содержанию общего имущества МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество.

2.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание помещения, а также иные работы и услуги в соответствии с настоящим договором.

2.3.3. При отсутствии Собственников в городе более 3-суток сообщить телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника работников Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ и ликвидации аварий.

2.3.4. Соблюдать следующие требования безопасности:

а) не производить самовольного переустройства и перепланировки помещения;

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

в) без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета, а также не осуществлять иных действий, направленных на искажение показаний приборов учета или их повреждение;

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

д) не допускать выполнения работ или иных действий, приводящих к порче общего имущества МКД, в том числе не размещать на стенах, крыше МКД, других элементах Общего имущества МКД аппаратуру (спутниковые тарелки и т.д.), рекламу, другие предметы и оборудование без согласования с Управляющей организацией;

е) соблюдать права и законные интересы соседей, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 08.00 часов;

ж) не вмешиваться в регулировку инженерных систем и сетей дома, за исключением случаев ликвидации аварийных ситуаций;

з) поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним правила пользования жилыми помещениями в МКД;

и) соблюдать Правила пользования жилыми помещениями в МКД и Правила содержания общего имущества в МКД.

2.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов потребления соответствующих коммунальных услуг и расчета размера их оплаты.

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно - технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб и обслуживающей организации, для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.7. При обнаружении неисправности (аварий) инженерного оборудования, немедленно сообщить о них Управляющей организации и (или) аварийной службе, а при возможности принимать все меры по ее устранению.

2.3.8. В случае получения предписания от органов, осуществляющих контроль и надзор за содержанием общего имущества МКД, лицензионный контроль в течение 5-ти рабочих дней сообщить Управляющей организации через своих уполномоченных представителей о принятом решении по устранению выявленных недостатков. В случае отказа Собственников или их полномочных представителей выполнить предписание такое решение оформляется в письменном виде и передается органу, выдавшему предписание и Управляющей организации.

2.3.9. Проводить ежегодное общее собрание и утверждать на таком собрании размера платы за содержание помещения на следующий год с учетом мнения Управляющей организации.

2.3.10. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

2.3.11. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

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

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

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

2.3.12. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества МКД.

2.3.13. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу МКД или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

2.3.14. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, в других местах общего пользования МКД.

**2.4. Собственники вправе:**

2.4.1. Получать в необходимых объемах работы и услуги надлежащего качества, безопасные для жизни здоровья и не причинявшие вреда общему имуществу МКД.

2.4.2. Получать от Управляющей организации информацию о жилищных услугах, условия их предоставления, а также о состоянии расчетов по оплате таких услуг.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни здоровью или имуществу потребителя (проживающих совместно с ним лиц) вследствие не предоставления или предоставления услуг ненадлежащего качества в порядке и размерах определяемых в соответствии с законодательством РФ.

2.4.4. Непосредственно или через уполномоченного представителя осуществлять контроль Собственников за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору. Контроль осуществляется в виде предоставления Управляющей организацией, по письменному запросу Собственника в течение 10 рабочих дней информации, связанных с выполнением обязательств по настоящему договору. К числу такой информации относится:

справки о фактически выполненных работах и оказанных услугах по содержанию общего имущества дома;

справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома;

справки о состоянии лицевого счета дома (справка о доходах и расходах и состояние накопительного счета на проведение работ по текущему ремонту);

-сведения о рабочих телефонах и адресах Управляющей организации, обслуживающей организации, аварийной службы, поставщиков.

2.5. Стороны имеют также иные права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

**3.** **ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Размер платы за содержание помещения в части платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на общем собрании Собственников помещений МКД на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации. Размер такой платы устанавливается одинаковым для всех Собственников помещений.

Порядок расчета размера платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в МКД определен в ч. 9.2. ст. 156 Жилищного Кодекса РФ.

3.2. Если на обязательном годовом общем собрании собственники не приняли решение об установлении размера платы за содержание помещения, такой размер может быть установлен органом местного самоуправления.

3.3. Размер платы (муниципальный тариф) за помещение на момент заключения настоящего договора на период \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ устанавливается в размере \_\_\_ рублей с 1 кв. метра площади помещения, принадлежащего Собственнику, в том числе \_\_\_ руб. за 1 кв. м. – содержание помещения, \_\_\_ руб. – за текущий ремонт.

3.4. Все работы по текущему ремонту общего имущества МКД проводятся в объеме денежных средств на лицевом счете МКД для проведения текущего ремонта. Источник формирования - ежемесячная плата за текущий ремонт общего имущества МКД.

Собственники не вправе требовать от Управляющей организации проведения работ по текущему ремонту общего имущества дома, если такие требования не обеспечены необходимыми денежными средствами на накопительном счете МКД.

3.5. Изменение размера ежемесячной платы за содержание помещения, установленного в п. 3.3. настоящего Договора, в сторону увеличения возможно только в следующих случаях:

3.5.1. принятия нормативных актов, обязывающих Управляющую организацию оказывать услуги и проводить работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренных Приложением № 2 в период действия настоящего Договора;

3.5.2. увеличения объема работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, произошедшего в результате сознательной порчи общего имущества собственниками/законными пользователями и/или третьими лицами;

3.5.3. в случае необходимости выполнения работ по текущему ремонту, в том числе, при получении предписания, выданного государственным органом (органом местного самоуправления), при наступлении срока устранения нарушений, указанного в Приложении 4, и отсутствии достаточных денежных средств на лицевом счете МКД, Стороны вправе принять решение о внесении Собственниками дополнительных средств на оплату соответствующего текущего ремонта. Такое решение оформляется в виде дополнительного соглашения к настоящему договору и принимается от лица собственников Председателем Совета МКД, либо большинством членов Совета МКД, либо иным лицом, имеющим доверенность от Собственников на внесение изменений в договор в порядке п. 7.3. настоящего договора.

3.5.4. в случае необходимости проведения работ и оказания услуг, вызванной устранением угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений либо имуществу отдельных собственников (нанимателей) (подтверждение такой необходимости – составленный с участием Председателя совета МКД акт аварийного состояния элемента общего имущества МКД) Управляющая организация обязана проинформировать Собственников в лице председателя Совета МКД в разумный срок после появления причин для выполнения работ (оказания услуг) либо в разумный срок после выполнения таких работ (оказания услуг). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, накопленных на лицевом счете МКД (при наличии утвержденного Собственниками регулярного платежа по настоящему договору на выполнение текущего ремонта общего имущества), либо (при отсутствии (недостаточности)) накопленных на лицевом счете МКД средств) разово или на условиях рассрочки собранных с Собственников.

3.5.5. сумма оплаты по настоящему договору корректируется Управляющей организацией в случае изменения цен, тарифов и нормативов потребления услуг в рамках настоящего договора. Кроме того, Управляющая организация имеет право после предварительного уведомления Собственников в лице председателя Совета МКД, либо совета МКД, либо (при отсутствии Председателя совета МКД и совета МКД) – любого собственника изменять (понижать или повышать) размер тарифа по статье «Содержание жилья» (включающего в себя содержание, текущий ремонт мест общего пользования многоквартирного дома и управление многоквартирным домом) в случае изменения (повышения, понижения) стоимости услуг обслуживающих организаций (техническое обслуживание лифта, вывоз мусора, обслуживание внутридомового газового оборудования, электроснабжение мест общего пользования, дератизация и дезинсекция).

3.5.6. принятия соответствующего решения на общем собрании собственников многоквартирного дома.

3.6.В случаях, указанных в пунктах 3.5.1.-3.5.5. настоящего договора проведение общего собрания собственников помещений МКД не требуется.

3.7. Плата за помещение вносится на расчетный счет Управляющей организации до последнего числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

3.8. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за помещение.

3.9. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, если этого потребует Управляющая организация.

3.10. Работы и услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, оказываются за отдельную плату на основании дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.11. Стороны договорились определять расходы собственников и пользователей помещений в МКД в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, оборудованном общедомовым прибором учета на конкретный коммунальный ресурс, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти Калужской области. (в соответствии с пунктом 2 части 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса РФ).

1. **ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ СОБСТВЕННИКОВ**

4.1. Контроль Собственников за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственниками помещений и (или) уполномоченными представителями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в т. ч. путем проведения соответствующей экспертизы за счет заявителя);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов;

- обращения в органы, осуществляющими государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

4.2. В случаях нарушения условий настоящего договора, по требованию любой из Сторон договора может составляться акт о нарушении качества работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

1. **ПОРЯДОК ПРИЕМКИ-СДАЧИ РАБОТ И УСЛУГ**

5.1. От лица Собственников приемку работ и услуг Управляющей организации осуществляет Председатель совета МКД либо иное уполномоченное доверенностью Собственников лицо не реже, чем один раз в год. В случае если Собственниками председатель Совета МКД не избран, приемку работ осуществляет любой из собственников помещений.

5.2. Приемка работ осуществляется путем подписания акта приемки-сдачи работ.

5.3. Обязанность подготовки актов приемки-сдачи работ возлагается на Управляющую организацию, которая по мере необходимости, но не позже 15 рабочих дней после завершения отчетного года, уведомляет председателя Совета МКД, а если он не избран – всех собственников дома о готовности данных актов к рассмотрению.

5.4. Объем выполненных работ (услуг) по управлению МКД в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

5.5. В случае возникновения претензий к объему, качеству, срокам или стоимости предъявленных к сдаче работ (услуг), председатель Совета МКД или (в установленных договором случаях) любой из собственников обязан в течение 10 дней с момента получения акта в письменной форме направить в Управляющую организацию обоснованные претензии. Если такие претензии в адрес управляющей организации направлены не были, работы считаются принятыми.

5.6. При поступлении претензии управляющая организация обязана в течение 5 рабочих дней с момента ее поступления создать комиссию, которая в течение 5 рабочих дней с момента ее создания, должна вынести решение (акт) об обоснованности претензии собственника.

Состав комиссии формируется управляющей организацией с обязательным включением в число членов комиссии собственника, направившего претензию. Решение комиссии (акт) принимается большинством голосов.

В случае если комиссия подтвердила обоснованность претензии собственника работа (услуга) считается не принятой и не выполненной в объеме, установленном заключением комиссии.

В случае если решение комиссии (акт) не было принято в установленный договором срок, или собственник не согласен с выводами комиссии, он имеет право обратиться в суд с требованием о признании оспариваемой им работы (услуги) невыполненной. До вынесения соответствующего решения суда работа (услуга) считается выполненной.

5.7. При решении вопроса об оценке объема и качества работ Стороны обязаны руководствоваться требованиями законодательства и настоящего договора, а именно:

- Работы и услуги, объем которых установлен настоящим договором в единицах времени, выполняются Управляющей организацией в объеме возникающей необходимости (по мере необходимости) и с качеством, предусмотренными требованиями законодательства.

- Работы и услуги, объем которых установлен настоящим договором в иных единицах измерения выполняются в сроки и в объеме установленные договором, требования к качеству таких работ определяются законодательством.

5.8. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1. 3а неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация должна принять соответствующие меры воздействия к виновным лицам в соответствии с заключенными договорами.

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

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение (полностью или в части);

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику в содержании общего имущества МКД, возникших до заключения настоящего договора, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязательств, возложенных на него настоящим договором и действующим законодательством.

6.5. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

1. **ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1.Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией условий настоящего договора;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещения должны быть предупреждены не позднее, чем за 60 дней до прекращения настоящего договора

в) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещения должны быть предупреждены не позднее, чем за один месяц до прекращения настоящего договора, в случае если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники на общем собрании приняли иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации, в том числе в отношении тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, предложенного Управляющей организацией;

- Собственники систематически не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему договору (сумма неплатежей превышает двухмесячное начисление платы за помещение);

7.1.2. по соглашению сторон;

7.1.3. в судебном порядке;

7.1.4. в случае ликвидации Управляющей организации;

7.1.5. в связи с окончанием срока действия договора;

7.1.6. по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам;

7.1.7. при наличии иных обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством.

7.2. Расторжение настоящего договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств, возложенных на них настоящим договором.

7.3. Внесение в настоящий договор изменений возможно путем подписания дополнительных соглашений к настоящему договору. Указанные дополнительные соглашения могут быть подписаны от лица Собственников Председателем Совета МКД и/или лицом, имеющим доверенность на подписание таких дополнительных соглашений. Проведение общего собрания собственников помещений в таком случае не требуется.

**8.** **ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор заключен в письменной форме на основании и условиях решения общего собрания Собственников от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сроком на 3 (три) года с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Один экземпляр договора хранится у \_\_\_\_\_, один - у Управляющей организации.

8.2. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Перечисленные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:

- Перечень общего имущества МКД, передаваемого Собственниками в управление Управляющей организации (Приложение № 1);

- Граница эксплуатационной ответственности (Приложение № 2)

- Примерный перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (Приложение № 3);

- Нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003, в состоянии общего имущества МКД и график их устранения (Приложение № 4);

- Форма утверждения Советом МКД решений о текущем ремонте общего имущества МКД (Приложение № 5).

8.4. В случае, если споры и разногласия сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Жуковском районном суде.

РЕКВИЗИТЫ И ПОПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  **Муниципальное унитарное предприятие «Муниципальная управляющая компания» муниципального образования городского поселения «Город Белоусово»**  249160 Калужская область, Жуковский район, г. Белоусово, ул. Гурьянова д.14 оф.3  ОГРН 1134011001288  р/сч. 40702810922240009184 в  Отделение № 8608 СБЕРБАНКА РОССИИ г. Калуга  к/сч. 30101810100000000612  БИК 042908612  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ С.В. Еремин** | **СОБСТВЕННИКИ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Приложение №1 к договору управления

многоквартирным домом № \_\_ от« \_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.

Перечень общего имущества многоквартирного дома

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | Параметры общего имущества | Примечание |
| 1 | 2 | 3 |
| Места общего пользования | | |
| Лестничные марши и площадки |  |  |
| Коридоры |  |  |
| Служебные помещения | | |
| Лифты, лифтовые шахты и пр. |  |  |
| Другие помещения | | |
| Земельный участок |  |  |
| Инженерные сети | | |
| Система отопления |  |  |
| Система холодного водоснабжения |  |  |
| Система канализации |  |  |
| Система горячего водоснабжения |  |  |
| Система электроснабжения |  |  |
| Система газоснабжения |  |  |
| Система вентиляции |  |  |
| Водостоки |  |  |
| Мусоропроводы |  |  |
| Специальное инженерное оборудование |  |  |

:

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  **МУП «МУК»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ С.В. Еремин** | **СОБСТВЕННИКИ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Приложение №2 к договору управления

многоквартирным домом № \_\_ от « \_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации**

**Внешние границы (границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями)**:

- границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и поставщиками электроэнергии, горячей воды, тепловой энергии для нужд отопления, холодной воды и водоотведения является внешняя граница стены МКД, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД;

- границей эксплуатационной ответственности между поставщиком газа и Управляющей организацией является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Внутренние границы (границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом посещений Собственников) (зона эксплуатационной ответственности Управляющей организации)** является:

- ***вентиляционные каналы, системы дымоудаления, пожаротушения, мусоропроводы*** — полностью входят в эксплуатационную ответственность Управляющей организации;

*-* ***система отопления*** *—* от границ раздела ответственности МКД с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая входную задвижку, узел управления, розливы и стояки, до сочленения стояка с подводящей к приборам отопления трубой в помещении Собственника на подающей магистрали и от сочленения стояка с отводящей от приборов отопления трубой до границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая выходную задвижку, на обратной магистрали при двухтрубной системе отопления, исключая указанные сочленения;

***- система горячего водоснабжения*** *—* от границ раздела ответственности дома с поставщиков (транспортировщиком) услуг до теплового узла управления, включая теплообменник («бойлер») при его наличии, розлив и стояки, до сочленения стояка с подводящей к санитарно-техническим устройствам трубой в помещении Собственника, исключая указанное со членение;

***- cистема холодного водоснабжения*** - от границ раздела ответственности дома с поставщиков (транспортировщиком) услуг, включая входную задвижку, узел управления («рамку»), розливы и стояки до сочленения стояка с подводящей к санитарно-техническим устройствам трубой в помещение - вентиль на отводе трубопровода от стояка. При отсутствии вентиля – сварочный шов на отводе трубопровода от стояка Собственника, исключая у казанные вентиль и сочленение;

***-система водоотведения*** *—* от границ раздела ответственности МКД с поставщиком (транспортировщиком) услуг до сочленения стояка с отводящей от санитарно-технических устройств трубой в помещении Заказчика раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения, исключая указанное сочленение.

***- система******электроснабжения*** — от границ раздела ответственности МКД с поставщиком (транспортировщиком) услуг (от выходных зажимов прибора учета на общедомовом вводном распределительном шкафу (либо иной границе раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг)), включая общедомовые сети полностью и сети, питающие электроприемники в помещениях собственников, до входных зажимов прибора учета электрической энергии в помещении Собственника (вводные клеммы на индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, в случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета – отключающие аппараты квартиры, нежилого помещения\_.

- ***система газоснабжения*** - от границ раздела ответственности МКД с поставщиком (транспортировщиком) услуг до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию.

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  **МУП «МУК»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ С.В. Еремин** | **СОБСТВЕННИКИ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Приложение №3 к договору управления

многоквартирным домом № \_\_ от« \_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

1. Перечень, состав и периодичность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Конструктивные элементы отделки,  Инженерное оборудование | Количество  осмотров | Примечание,  профессия рабочих  проводящих осмотр, выполняющих работы |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации | 2 раза в год | Слесарь-сантехник |
| 2 | Осмотр оборудования сети центрального отопления | 2 раза в год (Весна, Осень) | Слесарь-сантехник |
| 3 | Осмотр системы внутреннего водоотвода с крыш зданий | 2 раза в год (Весна, Осень) | Слесарь-сантехник |
| 4 | Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен. Дверные полотна в местах входа в подъезд: входные, тамбурные. По лестничным маршам: этажные, секционные. Дверные полотна выхода на кровлю | 2 раза в год (Весна, Осень) | Столяр-плотник |
| 5 | Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаячных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины | 2 раза в год по плану - графику | Электромонтер |
| 6 | Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | 2 раза в год по плану - графику | Электромонтер |
| 7 | Замена сгоревших ламп | По мере необходимости и выявлении неисправности | Электромонтер |
| 8 | Очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях | 2 раза в год по плану-графику | Электромонтер |
| 9 | Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях | По мере необходимости и выявлении неисправности | Электромонтер |

2. Уборка мест общего пользования многоквартирного дома

(подъезды, лестничные клетки).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид работ | Периодичность |
| 1 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей. | 1 в неделю |
| 2 | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в месяц |
| 3 | Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничной клетке, оконных решеток, оконных лестниц, шкафов, обметание пыли и паутины с потолков. | 2 раз в год |
| 4 | Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клеток | 2 раза в год |

3. Работы по уборке придомовой территории.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид работ | Периодичность |
| **1.** | **Холодный период** |  |
| 1.1. | Подметание свежевыпавшего снега | По мере необходимости |
| 1.2. | Посыпка территорий против гололёдными материалами | Во время гололеда |
| 1.3. | Очистка территорий от наледи и льда | 2 раза в неделю |
| 1.4. | Подметание территорий в дни без снегопада | 2 раза в неделю |
| 1.5. | Очистка урн от мусора (при наличии) | 2 раза в неделю |
| 1.6. | Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов | По мере необходимости |
| **2.** | **Теплый период** |  |
| 2.1. | Подметание территорий в дни без осадков и в дни  с осадками до 2 см. | 2 раза в неделю |
| 2.2. | Очистка урн от мусора (при наличии) | 2 раза в неделю |
| 2.3. | Промывка урн | 1 раз в месяц |
| 2.4. | Выкашивание газонов | 4 раза в сезон |
| 2.5. | Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев | 1 раз в год |

4. Административно-хозяйственная работа.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Вид работ | Периодичность |
| Составление и последующее ведение реестра общего имущества многоквартирного дома | | Составление реестра-1 раз.  Ведение-постоянно в оперативном режиме |
| Составление дефектных ведомостей первоначального осмотра общего имущества | | При осмотрах |
| Составление реестра работ по содержанию общего имущества дома | | Составление реестра-1 раз.  Ведение-постоянно в оперативном режиме |
| Составление сметы на работы на основании дефектных ведомостей осмотров общего имущества дома | | Постоянно |
| Ведение технической документации дома. Хранение документов длительного хранения(исполнительная, рабочая документация, технические паспорта зданий и помещений).  Изготовление новой технической документации на дом и придомовую территорию. | | Постоянно |
| Хранение копий правоустанавливающих документов собственников | | Постоянно |
| Участие в общем собрании собственников помещений  (жилых, нежилых) дома. Ведение архива документов общих собраний собственников. | | При проведении общих собраний |
| Работы по заключению договоров с собственниками помещений (жилых, нежилых) дома | | Постоянно |
|  | |  |
| Работы по заключению договоров с обслуживающими и специализированными организациями | | Раз в год |
|  | |  |
| Ведение реестра собственников помещений  (жилых, нежилых) дома | | Постоянно |
| Ведение реестра потребителей ЖКУ в помещениях собственников многоквартирного дома | | Постоянно |
| Расчет стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества | | Постоянно |
| Подготовка и рассылка счетов квитанций и счетов фактур собственникам помещений дома | | Постоянно |
| Сбор платежей, обработка счетов-квитанций, ведение бухгалтерского учета по договору с собственниками помещений | | Постоянно |
|  | |  |
|  | |  |
| Составление актов на выполненные работы по поставке коммунальных услуг в дом | | Постоянно |
|  | |  |
| Организация приема аварийных заявок | | Постоянно |
|  | |  |
| Периодический контроль за состоянием общего имущества  многоквартирного дома путем осмотров с составлением  акта осмотра | | Два раза в год |
| Периодический отчет о выполненных работах по содержанию и ремонту общего имущества дома | | Не менее одного раза в год  (по решению общего собрания собственников) |
|  | |  |
| Согласовывать переустройство и (или) перепланировку помещений собственника при наличии технических возможностей, контролировать производство работ при переустройстве и (или) перепланировке | | Постоянно |
| Расчет стоимости платных услуг предоставляемых собственникам помещений многоквартирного дома | | Раз в год |
| Контроль за работой квартирных и общедомовых приборов учета | | Постоянно |
|  | |  |
| Выдача справок и других документов собственникам и представителям собственников, в пределах своих полномочий | | Постоянно |

Примерный перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного

дома

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | № п/п | Наименование работ по текущему ремонту | Стоимость  работ | Примечание |
|  | 1 | 2 | 3 | 4 |
|  |  | 1. Фундаменты  проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;  проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:  признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;  коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;  поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;  при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;  проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;  определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов. | В соответствии со сметой |  |
| 2. Стены и фасады, колонны и столбы  выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;  выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;  выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;  выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками- точилыциками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; | В соответствии со сметой |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение, выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;  контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);  выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;  контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;  контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных раб выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;  контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;  выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;  выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точилыциками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;  контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ, от. |  |  |
| 3. Перекрытия  выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;  выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;  выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов | В соответствии со сметой |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;  выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;  выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками- точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;  проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;  выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;  выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;  выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  |  |
| 4. Крыши  проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;  выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;  проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;  проверка температур но-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;  контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;  осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для | В соответствии со сметой |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;  проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;  проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;  проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;  проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;  проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;  проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;  при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  |  |
| 5. Оконные и дверные заполнения  проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;  при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | В соответствии со сметой |  |
| 6. Межквартирные перегородки  выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;  проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | В соответствии со сметой |  |
| 7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей  выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;  выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; | В соответствии со сметой |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;  выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точилыциков в домах с деревянными лестницами;  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;  проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;  проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.  проверка температурно -влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;  проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;  контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. |  |  |
| 8. Полы  проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | В соответствии со сметой |  |
| 9. Печи и очаги  определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;  устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);  очистка от сажи дымоходов и труб печей; устранение завалов в дымовых каналах. | В соответствии со сметой |  |
| 10. Внутренняя отделка  проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. | В соответствии со сметой |  |
| 11. Центральное отопление, индивидуальные тепловые пункты и водоподкачки  испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;  проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); | В соответствии со сметой |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.  проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;  постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;  гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;  работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;  проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  |  |
| **12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**  проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);  постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;  контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);  восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;  контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;  контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;  переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;  промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;  очистка и промывка водонапорных баков; проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;  промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | **В соответствии со сметой** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 13. Электроснабжение и электротехнические устройства  проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;  проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;  техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;  контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. | В соответствии со сметой |  |
| 14. Вентиляция  техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;  контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;  проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;  устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;  проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;  контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;  сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;  контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | В соответствии со сметой |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 15. Специальные общедомовые технические устройства  организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;  организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;  при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.  организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;  обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);  обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);  обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. | В соответствии со сметой |  |
| 16. Внешнее благоустройство  Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров- мусоросборников. | В соответствии со сметой |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  **МУП «МУК»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ С.В. Еремин** | **СОБСТВЕННИКИ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Приложение №4 к договору управления

многоквартирным домом № \_\_ от « \_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003, в состоянии общего имущества МКД и график их устранения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Выявленное нарушение** | **Срок устранения** |
| 1 | Устройство отмостки по периметру дома | 31.08.2023 |
| 2 | Ревизия кровли, восстановление конька кровли и недостающих листов шифера | 15.09.2023 |
|  | Замена одинарного стояка ХВС в 3-ем подъезде кв. № 41,45,49,53,57 | 25.09.2023 |
| 4 | Замена одинарного стояка ХВС в 4-м подъезде кв. № 61,65,69,73,77 | 25.09.2023 |
| 5 | Замена спарного стояка ХВС и канализации во 2-м подъезде кв. № 22,23,26,27,30,31,34,35,38,39 | 01.03.2024 |
| 6 | Косметический ремонт подъездов | 01.04.2024 |
|  |  |  |
|  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  **МУП «МУК»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ С.В. Еремин** | **СОБСТВЕННИКИ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Приложение №5 к договору управления

многоквартирным домом № \_\_ от « \_\_» \_\_\_2023 г.

**Форма утверждения Советом МКД решений о текущем ремонте общего имущества МКД**

**СОГЛАСОВАНО**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ директор МУП «МУК С.В. Еремин**

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Г. Белоусово, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

Совет многоквартирного дома № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, г. Белоусово Жуковского района Калужской области (далее – МКД), избранный решением общего собрания собственников помещений МКД от \_\_\_\_\_\_ 202\_ г. (протокол ОСС № \_\_ от \_\_\_\_\_), уполномоченный на принятие решений о проведении текущего ремонта МКД решением общего собрания собственников помещений МКД от \_\_\_\_\_\_ 2023 г. (протокол ОСС № \_\_ от \_\_\_\_\_), принимает решение о необходимости проведении следующих работ по текущему ремонту общего имущества МКД:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Вид работ** | **Примерная стоимость работ** | **Примерный срок выполнения** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Члены Совета МКД:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  **МУП «МУК»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ С.В. Еремин** | **СОБСТВЕННИКИ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |