**Общество с ограниченной ответственностью**

**Управляющая компания «Салют-16»**

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

№\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения

г. Белгород « \_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

(ФИО)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт\_\_\_\_\_\_\_серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,дата выдачи

\_\_\_\_\_\_\_ года, являющийся(аяся) собственником жилого помещения (квартиры) № \_\_\_\_\_\_, расположенного в многоквартирном доме № **\_\_\_**, по улице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в городе Белгороде, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ м.кв., что подтверждается свидетельством на право собственности серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ года, владеющий(ая)\_\_\_/\_\_\_ долей в праве собственности, именуемый(ая) далее – «Заказчик», с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Салют-16», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Дюкаревой Татьяны Васильевны, действующего на основании устава, далее именуемые совместно – «Стороны», заключили настоящий договор управления (далее – Договор) указанным выше многоквартирным домом (далее - МКД).

1. Общие положения
2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД от \_\_\_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ года, о выборе способа управления МКД управляющей организацией, о выборе ООО «Управляющая компания «Салют-16» в качестве управляющей организации, а так же об утверждении условий договора управления и заключения договоров управления с ООО «Управляющая компания «Салют-16».
3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собст­венников помещений в МКД.
4. При выполнении настоящего Договора «Стороны» руководствуются Кон­ституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, положениями гражданского законодательства РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг, установленными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.
5. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору «Управляющая организация» по заданию «Заказчика» в течение указанного в разделе 3 настоящего Договора сро­ка за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению МКД, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а так же осуществление иных направленных на достижение целей управления МКД деятельности, указанной в Договоре.

**2.3.** **В состав общего имущества в МКД входит:**

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности);

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от

**3**

стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной

и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных

частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а

также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов

к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с [пунктом 8](#Par84) Правил содержания общего имущества, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

**2.4. Цель Договора -** **обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, управление МКД, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД.**

2.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего, холодного водоснабжения и системы отопления – первое отключающее устройство на ответвлении от стояков, включая данное отключающее устройство.

- на системе канализации – первое раструбное соединение тройника (крестовины) от стояка с внутриквартирной разводкой.

- по электрооборудованию – точка присоединения питающих проводов к общему (квартирному) прибору учета, а в случае его отсутствия – к аппарату защиты (автоматический или пакетный выключатель, предохранитель и т.п.).

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

### 3.Срок действия договора

3.1. Договор вступает в силу с момента его подписания «Сторонами» и действует в течение периода, указанного в пункте 3.2 настоящего раздела.

**4**

3.2. Договор заключен на 5 лет

3.3. При отсутствии заявления одной из "Сторон" о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором, с учетом изменений, вступивших в силу в соответствии с положениями раздела 5 настоящего Договора.

**4. Права и обязанности «Сторон»**

**4.1. "Заказчик" обязан:**

4.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД (плату за содержание жилого помещения), плату за страхование лифтов, плату за экспертное

обследование лифтов в случае наступления срока необходимости проведения такого обследования, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в МКД, принятым в соответствии с законодательством РФ.

4.1.2. Соблюдать следующие требования:

4.1.2.1. Не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу в МКД без согласования с "Управляющей организацией".

4.1.2.2. Не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг.

4.1.2.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более *220* кВт), а так же дополнительные секции приборов отопления.

4.1.2.4. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

4.1.2.5. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в МКД, а в случае, если это может привести к убыткам "Управляющей организации", то и к порче жилых и нежилых помещений.

4.1.2.6. Не загораживать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загораживать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4.1.2.7. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

4.1.2.8. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

4.1.3. Обеспечить в течение 5 дней с момента обращения доступ представителей "Управляющей организации" и ресурсоснабжающей организации, в принадлежащие ему помещения для снятия показаний приборов учета, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с "Управляющей организацией" время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

**4.1.4. Сообщать "Управляющей организации" о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования МКД.**

**4.2. "Управляющая организация" обязана:**

4.2.1. Приступить к выполнению Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания и осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах "Заказчика" в соответствии с целью, указанной в п. 2.4 Договора.

4.2.2. Оказывать "Заказчику" услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в "Перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме" **(Приложение №1)**, являющимся неотъемлемой частью Договора. Работы не указанные в Приложении №1 могут выполняться только за счет средств «Заказчика».

4.2.3. Содержать внутридомовые инженерные сети в надлежащем состоянии для предоставления коммунальных услуг с качеством не ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

**5**

4.2.4. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества.

4.2.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД:

**График работы «Управляющей организации»: понедельник-пятница с 9-00 до 18-00 час., перерыв с 13-00 до 14-00 час., суббота и воскресенье – выходной, телефон: 75-19-42, факс: 75-19-66. После 18-00 час. и до 9-00 час., суббота воскресенье аварийные заявки принимает МУП «Аварийно-диспетчерская служба города Белгорода» по телефону: 32-00-02.**

4.2.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от "Заказчика" и лиц, пользующихся его помещениями в МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.2.7. Информировать "Заказчика" и пользующихся его помещениями в МКД лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг, в течение одних суток с

момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения - немедленно.

4.2.8. В случае, если по вине «Управляющей организации» коммунальные услуги «Заказчику» предоставляются ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность ввиду ненадлежащего содержания инженерных сетей, «Управляющая организация» по согласованию с ресурсоснабжающей организацией производит перерасчет платы за коммунальные услуги для «Заказчика» в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и несет финансовую

ответственность перед ресурсоснабжающей организацией по возмещению разницы, полученной в результате перерасчета.

4.2.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД предусмотренных Договором:

4.2.9.1. Уведомить "Заказчика" и лиц, пользующихся его помещениями в МКД о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания).

4.2.9.2. В минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки.

4.2.10. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленные в процессе эксплуатации "Заказчиком" и пользующимися его помещением(ями) в МКД лицами. Недостаток и дефект считается выявленным, после составления соответствующего акта, подписанного собственником помещений в МКД или пользующимся его помещением лицом с одной стороны и представителем «Управляющей организации» с другой стороны.

4.2.11. Информировать "Заказчика" об изменении размера платы за жилое помещение и/или тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, путем размещения соответствующей информации в платежных документах, на информационных досках или иных местах в помещениях общего пользования МКД, а так же на официальном сайте «Управляющей организации».

4.2.12. Выдавать "Заказчику" платежные документы не позднее 15 числа оплачиваемого месяца для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения,

4.2.13. Обеспечить "Заказчика" и лиц, пользующихся его помещениями в МКД, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах МКД.

4.2.14. По требованию "Заказчика" или лиц, пользующихся его помещениями в МКД, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и/или из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

**6**

4.2.15. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

4.2.16. Не позднее 5 календарных дней до проведения работ внутри помещений "Заказчика" согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещениями в МКД, время доступа в помещения, а при невозможности согласования - направить "Заказчику" письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещений.

4.2.17. При необходимости направлять "Заказчику" и остальным собственникам помещений в МКД предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

4.2.18. По требованию "Заказчика" производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных законодательством или Договором неустоек (штрафов, пени).

4.2.19. Представлять "Заказчику" отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение второго квартала года следующего за отчетным. Отчет представляется устно на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в указанный срок не проводится - в письменном виде, путем размещения на информационных досках в помещениях МКД и официальном сайте «Управляющей организации». В отчете указываются:

4.2.19.1. Размер полученных в течение отчетного года "Управляющей организацией" от собственников помещений в МКД средств, в качестве платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД, размер полученных средств при выполнении положений пунктов 4.2.21, 4.2.22, 4.2.23, 4.2.24, 4.2.25, 4.2.26, а так же размер расходов "Управляющей организации" по таким статьям.

4.2.19.2. Соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанному в "Перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД».

4.2.19.3. Список должников - собственников помещений в МКД несвоевременно и/или не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день представления "Заказчику" отчета о выполнении "Договора", меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер.

4.2.19.4. Количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в МКД и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в сроки.

4.2.20. На основании заявки "Заказчика" или лиц, пользующихся его помещениями в МКД, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД или помещениям "Заказчика".

4.2.21. От имени «Заказчика» заключить договор обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного производственного объекта (лифтов) согласно требованиям Технического регламента Таможенного союза (ТР ТС 011/2011) "Безопасность лифтов", утвержденного решением комиссии

Таможенного союза от 18.10.2011 № 824 и [Федерального закона от 27.07.2010г. № 225-ФЗ "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_103102/)

4.2.22. В случае окончания срока эксплуатации лифтов, являющихся общим имуществом в МКД, от имени «Заказчика» заключить договор со специализированной организацией для проведения экспертного обследования лифтов, с целью их дальнейшей эксплуатации.

4.2.23. От имени «Заказчика» заключить договор на обслуживание домофонной системы, установленной в МКД, исходя из среднерыночных цен в городе Белгороде. Ежемесячно выставлять «Заказчику» плату за обслуживание домофонной системы в едином платежном документе, отдельно от платы за жилое помещение.

4.2.24. От имени «Заказчика» заключить договор с интернет провайдерами, телекоммуникационное оборудование которых находится в помещениях, входящих в состав общего имущества МКД. Получать арендную плату по договору аренды с интернет провайдерами и расходовать полученные денежные средства на содержание и ремонт общего имущества в МКД.

4.2.25. По поручению собственников помещений в МКД производить начисления собственникам помещений в таком МКД для оплаты вознаграждения членам и председателю совета

**7**

многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений, с использованием единого или отдельного платежного документа, а так же ежемесячно выплачивать фактически полученные по таким начислениям денежные средства членам и председателю совета

многоквартирного дома.

4.2.26. В случае получения "Управляющей организацией" денежных средств за счет применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг в многоквартирном доме, «Управляющая организация в срок, не превышающий 12 месяцев с момента наступления условий, указанных в п. 4.2.26.1. Договора, обязана израсходовать полученные таким образом денежные средства на выполнение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в таком доме. Перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности определяется на общем собрании собственников помещений в МКД в срок, не позднее чем за 30 дней до истечения 12 месяцев с момента наступления условий, указанных в п. 4.2.26.1., путем размещения «Управляющей организацией» объявлений на информационных досках о необходимости проведения общего собрания и утверждения перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

В случае, если собственниками помещений в МКД общее собрание не проводилось или перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности не утвержден, то перечень таких мероприятий определяется «Управляющей организацией» самостоятельно, исходя из технического состояния дома.

4.2.26.1. Обязанность «Управляющей организации» по выполнению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности возникает при условии, что размер денежных средств за счет применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг в многоквартирном доме достиг 10 000 рублей.

**4.3. "Заказчик" вправе:**

4.3.1. Осуществлять контроль за выполнением "Управляющей организацией" ее обязательств по Договору, в ходе которого:

4.3.1.1. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

4.3.1.2. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг "Управляющей организацией", связанных с выполнением обязанностей по Договору.

4.3.1.3. Знакомиться с содержанием технической документации на МКД.

4.3.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение "Заказчика", оформленное в письменном виде.

4.3.3. Требовать изменения размера платы за жилое помещение в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.3.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, возникших в результате ненадлежащего содержания внутридомовых инженерных сетей.

4.3.5. Требовать от "Управляющей организации" возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения "Управляющей организацией" своих обязанностей по Договору.

4.3.6. Требовать от "Управляющей организации" ежегодного представления отчета о выполнении Договора в соответствии с п. 4.2.19. Договора.

**4.3.7. В последний рабочий день месяца передавать «Управляющей организации» и ресурсоснабжающей организации показания приборов учета с использованием телефонной связи, интернет ресурсов или в письменной форме.**

4.3.8. В срок, не позднее чем за 30 дней до окончания действия периода размера платы за жилое помещение (за 30 дней до 01 июля текущего года) инициировать и провести общее собрание собственников помещений в МКД с вопросами повестки дня об утверждении размера платы за жилое помещение на предстоящий период.

**4.4. "Управляющая организация" вправе:**

**8**

4.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

4.4.2. В случае несоответствия данных, предоставленных "Заказчиком", проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

4.4.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой.

4.4.4. По согласованию с ресурсоснабжающей организацией ограничивать или приостанавливать подачу "Заказчику" коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты "Заказчиком" одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.4.5. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в п. 5.6, с учетом положений пункта 5.7 Договора, вывесить на досках объявлений в подъездах МКД или на придомовой территории списки собственников помещений, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должников).

4.4.6. Ежемесячно совместно с ресурсоснабжающей организацией осуществлять съем показаний индивидуальных приборов учета.

### 5.Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД) определяется как размер платы за жилое помещение, которую обязан оплатить «Заказчик» "Управляющей организации" в период действия Договора.

5.1.1. С момента вступления в силу изменений в пункте 2 части 1 и пункте 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, внесенных Федеральным Законом от 29.06.2015г. № 176-ФЗ, в состав платы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В случае вступления в силу иных нормативных правовых актов, обязывающих включить в состав платы за содержание жилого помещения расходы на коммунальные ресурсы (услуги) израсходованные в местах общего пользования МКД (в процессе содержания общего имущества или израсходованные на общедомовые нужды), в состав платы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату таких ресурсов (услуг). Стоимость таких расходов определяется способом указанным в пункте 5.1.2. настоящего раздела.

5.1.2. Размер расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется как объем (количество) указанных коммунальных ресурсов (услуг) соответствующий нормативу потребления, умноженный на тариф (стоимость) единицы объема (количества) таких коммунальных ресурсов (услуг), действующий в период, за который начисляется плата за жилое помещение (далее – стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды).

5.2. Размер платы за жилое помещение устанавливается на период действия договора с учетом положений пункта 5.3. настоящего раздела.

5.3. Размер месячной платы за жилое помещение с момента начала действия Договора до 01 июля 2016 года составляет 16,35 рублей за 1 м.кв. занимаемого собственником помещения (далее – Размер платы 1-й период).

В случае наступления условий, указанных в пункте 5.1.1. настоящего раздела, размер месячной платы за жилое помещение с момента начала действия Договора до 01 июля 2016 года составляет: 14,98 рублей плюс стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды (далее так же – Размер платы 1-й период).

Размер месячной платы за жилое помещение в течение второго периода действия договора (с 01 июля 2016г. до 01 июля 2017г.) составляет: Размер платы 1-й период умноженный на индекс инфляции на жилищные услуги за 2015 год, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области (далее – Размер платы 2-й период).

В случае наступления условий, указанных в пункте 5.1.1. настоящего раздела, во втором периоде срока действия Договора и размера платы 2-го периода (с 01 июля 2016г. до 01 июля 2017г.) размер месячной платы за жилое помещение составляет: Размер платы 2-й период плюс стоимость

**9**

коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды (далее так же – Размер платы 2-й период).

Размер месячной платы за жилое помещение в течение третьего года действия договора (с 01 июля 2017г. до 01 июля 2018г.) составляет: Размер платы 2-й период умноженный на индекс инфляции на жилищные услуги за 2016год, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области (далее – Размер платы 3-й период).

В случае наступления условий, указанных в пункте 5.1.1. настоящего раздела, в третьем периоде срока действия Договора и размера платы 3-го периода (с 01 июля 2017г. до 01 июля 2018г.) размер месячной платы за жилое помещение составляет Размер платы 3-й период плюс стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды (далее так же – Размер платы 3-й период).

Размер месячной платы за жилое помещение в течение четвертого года действия договора (с 01 июля 2018г. до 01 июля 2019г.) составляет: Размер платы 3-й период умноженный на индекс инфляции на жилищные услуги за 2017год, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области (далее – Размер платы 4-й период).

В случае наступления условий, указанных в пункте 5.1.1. настоящего раздела, в четвертом периоде срока действия Договора и размера платы 4-го периода (с 01 июля 2018г. до 01 июля 2019г.) размер месячной платы за жилое помещение составляет: Размер платы 4-й период плюс стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды (далее так же – Размер платы 4-й период).

Размер месячной платы за жилое помещение в течение пятого года действия договора (с 01 июля 2019г. до 01 июля 2020г.) составляет: Размер платы 4-й период умноженный на индекс инфляции на жилищные услуги за 2018год, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области.

В случае наступления условий, указанных в пункте 5.1.1. настоящего раздела, в пятом периоде срока действия Договора и размера платы 5-го периода (с 01 июля 2019г. до 01 июля 2020г.) размер месячной платы за жилое помещение составляет: Размер платы 5-й период плюс стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды (далее так же – Размер платы 5-й период).

В случае, если Договор пролонгируется на следующие сроки и условия, указанные в пункте 5.1.1. настоящего раздела не вступили в силу до 01 июля 2020 года, а вступили в силу позднее, то размер месячной платы за жилое помещение, действующий на момент наступления условий, указанных в п. 5.1.1. будет составлять: Размер платы за жилое помещение, действующий в таком периоде, плюс стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды. При этом размер платы за жилое помещение в действующем периоде (с 01 июля текущего года до 01 июля следующего года) будет составлять: Размер платы за содержание жилого помещения в предыдущем периоде умноженный на индекс инфляции на жилищные услуги за предшествующий календарный год, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области.

5.4. "Управляющая организация" вправе за 30 (тридцать) календарных дней до окончания каждого периода действия размера платы за жилое помещение, предоставить "Заказчику" и другим собственникам помещений в МКД предложения по изменению работ и услуг, указанных в "Перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД», а так же смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению МКД. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения об изменении на следующий отчетный период действия размера платы за жилое помещение.

В случае, если общее собрание собственников помещений в МКД в течение 30 дней не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то "Управляющая организация", начиная с первого числа следующего месяца вправе начислять плату за жилое помещение исходя из предложенной сметы расходов на исполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а так же работ по управлению МКД. При этом "Перечень услуг и работ по

содержанию и ремонту общего имущества в МКД», а так же управлению МКД считаются измененными в соответствии с предложениями "Управляющей организации" до согласования собственниками помещений и "Управляющей организации" иного размера платы за жилое

**10**

помещение. В таком случае «Управляющая организация» не вправе повышать размер платы за жилое помещение на индекс инфляции как это предусмотрено пунктом 5.3 настоящего раздела в течение

периода действия предложенной сметы расходов на исполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

5.5. Оплата за услугу вывоза твердых бытовых отходов ежеквартально подлежит сверке «Управляющей организацией». В случае, если стоимость фактически образованного собственниками помещений в МКД и вывезенного «Управляющей организацией» объема твердых бытовых отходов по итогам квартала превышает размер денежных средств, оплачиваемых собственниками помещений в МКД за такую услугу согласно приложению № 1 к Договору, то «Управляющая организация» вправе произвести дополнительное начисление «Заказчику» за услугу вывоза твердых бытовых отходов, в размере превышения стоимости фактически вывезенного объема твердых бытовых отходов над размером денежных средств, оплаченных собственниками помещений в МКД за данную услугу в течение квартала, соразмерно занимаемой площади помещения «Заказчиком» и исходя из стоимости вывоза 1 м.куб. твердых бытовых отходов в размере 2,03 руб.

В случае, если стоимость фактически вывезенного объема твердых бытовых отходов по итогам квартала будет менее размера денежных средств, оплачиваемых собственниками помещений в МКД за такую услугу согласно приложению № 1 к Договору, то «Управляющая организация» обязана израсходовать образовавшуюся разницу на работы по текущему ремонту общего имущества МКД.

Факт превышения фактически образованного «Заказчиком» и вывезенного «Управляющей организацией» объема твердых бытовых отходов над размером денежных средств, оплачиваемых «Заказчиком» за такую услугу согласно приложению № 1 к Договору должен подтверждаться «Управляющей организацией» наличием актов выполненных работ с указанием объема вывезенных твердых бытовых отходов и документами, подтверждающими размер понесенных «Управляющей организацией» затрат при оказании данной услуги в течение квартала.

Положения настоящего пункта применяются только при условиях оказания «Управляющей организацией» услуг по вывозу твердых бытовых отходов.

5.6. Плата за жилое помещение вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.7. Плата за жилое помещение вносится в установленные Договором сроки на основании платежных документов, представляемых "Управляющей организацией" "Заказчику» в срок до **10** числа расчетного месяца. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

5.8. В выставляемом "Управляющей организацией" платежном документе указываются:

5.8.1. Почтовый адрес помещений, сведения о "Заказчике" помещений (нанимателях жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан.

5.8.2. Наименование "Управляющей организации", с указанием наименования юридического лица, адреса (места нахождения), номеров контактных телефонов.

5.8.3. Указание на оплачиваемый месяц.

5.8.4. Сумма начисленной платы за жилое помещение, включая:

5.8.4.1. Месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, определенную как суммарный размер платы за жилое помещение за оплачиваемый месяц, а при наступлении условий, указанных в пункте 5.1.1, стоимость коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды.

5.8.4.2. Плата за все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом наличия в МКД внутридомовых инженерных систем, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объема (количества) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод в платежном документе обеспечивается «Управляющей организацией» совместно с ресурсоснабжающими организациями.

5.8.5. Сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

5.8.5.1. С проживанием временных жильцов.

5.8.5.2. Со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также коммунальных услуг.

**11**

5.8.5.3. С уплатой "Управляющей организацией" "Заказчику" неустоек (штрафов, пеней), установленных законодательством Российской Федерации и Договором.

5.8.6. Сведения о размере задолженности перед "Управляющей организацией" за предыдущие периоды.

5.8.7. Другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Договором.

5.9. Неиспользование "Заказчиком" помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление.

5.10. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и не устранения обнаруженных недостатков в сроки, определенные в п. 4.2.8. Договора, стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

5.12. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет "Заказчика" на основании дополнительного соглашения к Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт МКД принятого с учетом предложений "Управляющей организации" о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках и способах возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5.13. Если размер вносимой собственниками помещений в МКД платы за жилое помещение меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД более чем на 10 (десять)  процентов, то "Управляющая организация" доводит до собственников помещений в МКД путем размещения на досках объявлений в подъездах МКД или на придомовой территории в течение первого месяца, следующего за истекшим периодом действия Договора, обоснованное предложение изменить перечень, периодичность и (или) качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в "Перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества» или изменить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если общее собрание собственников помещений в МКД в течение 2 (двух) месяцев со дня размещения не проводилось или на нем не принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с которым согласна "Управляющая организация", то "Управляющая организация", начиная с четвертого месяца, следующего за месяцем размещения указанного в настоящем пункте предложения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

5.14. Внесение «Заказчиком» платы за страхование гражданской ответственности владельца опасного производственного объекта (лифтов) и платы за проведение экспертного обследования лифтов, согласно положениям пунктов 4.2.21 и 4.2.22 Договора, производится на основании выставления «Управляющей организацией» соответствующей платы отдельной строкой в едином платежном документе. При этом «Управляющая организация» самостоятельно определяет количество расчетных периодов, в течение которых будет вноситься такая плата «Заказчиком», с целью не значительного увеличения общей суммы, указанной в едином платежном документе, подлежащей оплате «Заказчиком». В свою очередь «Управляющая организация» при заключении договоров, согласно положениям пунктов 4.2.21 и 4.2.22 Договора, обязана исходить из среднерыночных цен в городе Белгороде на такие услуги.

### 6.Ответственность сторон

6.1. "Стороны" несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством России.

6.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования «Сторон».

6.3. Выплата неустойки не освобождает "Стороны" от выполнения обязанностей, предусмотренных Договором.

**12**

**6.4. Ответственность "Заказчика":**

6.4.1. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги "Заказчик" обязан уплатить "Управляющей организации" пени в размере и в порядке, установленных п. 14 ст. 155 Жилищного Кодексам Российской Федерации.

6.4.2. В случае несанкционированного подключения "Заказчиком" или пользующимися его помещениями в МКД лицами к внутридомовой инженерной системе, минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета, "Заказчик" обязан уплатить "Управляющей организации" штраф в размере 200 процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги за отчетный период, и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

6.4.3. "Заказчик" обязан уплатить "Управляющей организации" штраф в размере 100 (сто) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги, и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

6.4.3.1. Потребления коммунальных услуг, с нарушением, установленного Договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны "Заказчика" или пользующихся его помещением(ями) в МКД лиц, выразившемся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей.

6.4.3.2. Несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителя, за который отвечает "Заказчик".

6.4.3.3. При иных действиях "Заказчика" или пользующихся его помещением(ями) в МКД лиц, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей.

6.4.3.4. Оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета и (или) в случае сообщения "Управляющей организации" искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний более чем на 2 ежемесячных размера платы, определенного исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения.

6.4.4. При выявлении "Управляющей организацией" факта проживания в жилых помещениях "Заказчика" лиц, не указанных в качестве зарегистрированных лиц, и невнесения за них платы за коммунальные услуги "Управляющая организация" вправе обратиться в суд с иском о взыскании с "Заказчика" убытков.

**6.5. Ответственность "Управляющей организации":**

6.5.1. "Управляющая организация" обязана уплатить "Заказчику" штраф в следующих случаях:

6.5.1.1. В случае нарушения периодичности (переноса) работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на срок более чем 30 (тридцать) рабочих дней без согласия собственников помещений в МКД "Управляющая организация" обязана уплатить "Заказчику" штраф в размере 50 % от месячной платы «Заказчика» за содержание жилого помещения.

6.5.1.2. Нарушения "Управляющей организацией" срока выдачи "Заказчику" или нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, платежных документов, срока выдачи "Заказчику" или иным лицам, пользующимся помещениями в МКД, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и/или из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов, срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб "Заказчика" в размере 20 % от месячной платы «Заказчика» за жилое помещение.

В случае образовавшейся задолженности у «Заказчика» перед «Управляющей организацией» за содержание жилого помещения за три и более расчетных периодов, штрафные санкции, предусмотренные настоящим пунктом не применяются.

6.5.1.3. Отсутствия связи с диспетчерской службой более 30 минут в размере 10 % от месячной платы «Заказчика» за жилое помещение, за каждый случай нарушения.

6.5.1.4. Невыполнения работ или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества "Управляющая организация" обязана уплатить "Заказчику" штраф в размере 20 % от месячной платы «Заказчика» за жилое помещение.

6.5.1.5. Невыполнения аварийных работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД "Управляющая организация" обязана уплатить "Заказчику" штраф в размере 20 % от месячной платы «Заказчика» за жилое помещение.

**13**

### 7. Порядок расторжения (изменения) договора

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению "Сторон", а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из "Сторон" по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством.

7.2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию одной из "Сторон" в течение 30 календарных дней со дня получения "Стороной" такого требования.

7.3. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского Кодекса Российской Федерации "Управляющая организация":

7.3.1. Вправе потребовать от "Заказчика" возмещения расходов, понесенных "Управляющей организацией" в связи с исполнением обязательств по Договору понесенных до момента расторжения Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на "Управляющей организации". При этом обязательства "Заказчика" по Договору считаются исполненными с момента возмещения "Заказчиком" указанных расходов.

7.3.2. Обязана за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию (базы данных), документы, связанные с управлением МКД, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в

таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются "Управляющей организацией" в подъездах МКД.

7.4. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения Договора" "Управляющая организация" обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в МКД способа непосредственного управления МКД - указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя.

### 8.Порядок оформления факта нарушения условий договора

8.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу "Заказчика" и/или пользующихся его помещениями в этом МКД лиц, общему имуществу собственников помещений в МКД, а также по требованию "Управляющей организации" либо "Заказчика" составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания "Управляющей организацией" или "Заказчиком" своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, "Стороны" подписывают дефектную ведомость.

8.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей "Управляющей организации" (обязательно), "Заказчика", а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в МКД, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения "Заказчиком" или лицом, пользующимся его помещением(ями) в МКД о нарушении представитель "Управляющей организации"  не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

8.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; причины и последствия недостатков; факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу "Заказчика" и/или лиц, пользующихся его помещениями в этом МКД; описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия; особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

**14**

8.4. Акт составляется в присутствии "Заказчика" или пользующихся его помещениями в МКД лиц. При отсутствии "Заказчика" и лиц, пользующихся его помещениями в МКД, акт составляется комиссией без их участия, с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку "Заказчику", а при его отсутствии - лицу, пользующемуся его

помещениями в МКД. Подготовка бланков акта осуществляется "Управляющей организацией". При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

### 9.Разрешение споров из договора

9.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора является для "Сторон" обязательным.

9.2. Претензионные письма направляются "Сторонами" нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению "Сторон", указанным в п. 13 Договора.

9.3. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 15 рабочих дней со дня получения последнего адресатом.

9.4. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

### 10.Форс-мажор

10.1. "Стороны" освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от "Сторон" обстоятельств.

10.2. "Сторона", которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 10 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую "Сторону", с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

10.3. "Стороны" признают, что не является форс-мажорным обстоятельством: неплатежеспособность "Сторон", нарушение обязанностей со стороны контрагентов "Управляющей организации", отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у "Управляющей организации" необходимых денежных средств.

### 11.Прочие условия

11.1. "Стороны" не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению "Сторон".

11.2. "Стороны" признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для "Сторон" в течение срока действия Договора.

11.3. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из "Сторон".

### 12.Список приложений

12.1. Приложение № 1 "Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме".

**13.Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Заказчик»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Ф.И.О  паспорт серии: \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.  контактный тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) | **«Управляющая** **организация»**  **ООО «Управляющая компания «Салют-16»**  308027,г.Белгород, ул.Железнодорожная,д.129-А  ОГРН 1153123004715 ИНН 3123362599  БИК 041403633 КПП 312301001  р/с 40702810607000001901 отд.№8592 Сбербанка России г.Белгорода  к/с 3010180100000000633  тел.75-19-42, факс 75-19-66  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Дюкарева Т.В.  м.п. |

**15**

**ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ УСЛУГ и РАБОТ, НЕОБХОЖИМЫХ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ**

**ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА № \_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_**

**В СООТВЕТСТВИИ С ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ от 03.03.2013 г. № 290**

**по ООО « УК «Салют-16» с 01.07.02016 г.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Виды работ и услуг** | **Периодичность** |
|  |  |  |
| **Содержание помещений общего пользования** | | |
| **1.1.** | **Работы по уборке лестничных клеток** | |
| 1.1.1. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей, тамбуров, коридоров |  |
|  | нижних 3-х этажей, лифтовой площадки и кабины | 5 раз в неделю |
| 1.1.2. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей, тамбуров, коридоров выше 3-го этажа, лифтовой площадки и мытье лифтовой кабины | 1 раз в неделю |
| 1.1.3. | Обметание пыли и паутины с потолков | 1 раз в год |
| 1.1.4. | Мытье окон | 1 раз в год |
| 1.1.5. | Влажная протирка стен, дверных полотен и ручек, плафонов, подоконников, перил, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков | 2 раза в год |
| 1.1.6. | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в год |
| **1.2.** | **Содержание мусоропровода** | |
| 1.2.1. | Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода | постоянно |
| 1.2.2. | При выявлении повреждений и нарушений, проведение восстановительных работ по разработанному плану | по мере необходимости |
| 1.2.3. | Чистка загрузочных клапанов стволов мусоропровода, мусоросборной камеры и ее оборудования | 5 раз в неделю |
| 1.2.4. | Уборка контейнерной площадки | 6 раз в неделю |
| 1.2.5. | При выявлении засоров - незамедлительное их устранение | постоянно |
| 1.2.6. | Дезинфекция загрузочных клапанов ствола мусоропровода и мусоросборной камеры | 2 раза в год |
| **2. Уборка придомовой территории** | | |
| **2.** | **Работы по уборке придомовой территории** |  |
| **2.1.** | **Холодный период** | |
| 2.1.1. | Очистка люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см. | по мере необходимости |
| 2.1.2. | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см. | 2 раза в сутки в дни снегопада |
| 2.1.3. | Подметание придомовой территории, свободной от снежного покрова | 1 раз в сутки |
| 2.1.4. | Очистка придомовой территории от наледи и льда | 1раз в сутки во время гололеда |
| 2.1.5. | Подсыпка придомовой территории песком или смесью песка с хлоридами | 1раз в сутки во время гололеда |
| 2.1.6. | Очистка от мусора урны, установленной возле подъезда | 1 раз в 3 суток |
| 2.1.7. | Уборка контейнерной площадки | 6 раз в неделю |
| 2.1.8. | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 6 раз в неделю |
| **2.2.** | **Теплый период** | |
| 2.2.1. | Подметание и уборка придомовой территории | 6 раз в неделю |
| 2.2.2. | Обрезка и снос деревьев и кустарников | по мере необходимости |
| 2.2.3. | Очистка от мусора урны, установленной возле подъезда | 5 раз в неделю |
| 2.2.4. | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 6 раз неделю |
| 2.2.5. | Уборка газонов | 5раз в неделю |
| 2.2.6. | Сезонное скашивание травы с территорий без покрытий | 3 раза в сезон |
| 2.2.7. | Покраска игрового оборудования, скамейки и т.д. | 1 раз в год |
| 2.2.8. | Покраска бордюров, побелка деревьев | 2 раза в год |
| 2.2.9. | Завоз песка в песочницу | 1 раз в год |

**16**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **2.3.** | **Вывоз крупногабаритного мусора** | 1 раз в неделю | |
| **3. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций многоквартирного дома** | | | |
| **3.1.** | **Работы, выполняемые в отношении фундамента многоквартирного дома** | | |
| 3.1.1. | Проверка соответствия параметров горизонтальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений | по мере необходимости | |
| 3.1.2. | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундамента, трещин, отклонений от вертикали | постоянно | |
| 3.1.3. | При выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций | по мере необходимости | |
| **3.2.** | **Работы, выполняемые в отношении подвала многоквартирного дома** | | |
| 3.2.1. | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений – устранение причин его нарушения | постоянно | |
| 3.2.2. | Проверка помещения подвала, входа в подвал и приямка, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а так же мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями | постоянно |
| 3.2.3. | Контроль состояния дверей подвала и запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей | постоянно |
| **3.3.** | **Работы, выполняемые в отношении стен многоквартирного дома** |
| 3.3.1. | Выявление повреждений в кладке, нарушений связей между отдельными конструкциями, нарушения теплоизоляционных свойств, неисправности водоотводящих устройств | постоянно |
| 3.3.2. | В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение | по мере необходимости |
| **3.4.** | **Работы, выполняемые в отношении перекрытий и покрытий многоквартирного дома** | |
| 3.4.1. | Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов и трещин | 2 раза в год |
| 3.4.2. | Выявление поверхностных отколов и отслоений защитного слоя бетона, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона | 2 раза в год |
| 3.4.3. | При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ | по мере необходимости |
| **3.5.** | **Работы, выполняемые в отношении крыши многоквартирного дома** | |
| 3.5.1. | Проверка кровли на отсутствие протечек | по мере необходимости |
| 3.5.2. | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт | 2 раза в год |
| 3.5.3. | Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на крыше | 2 раза в год |
| 3.5.4. | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, наледи и скопления снега, препятствующих стоку дождевых и талых вод | по мере необходимости |
| 3.5.5. | При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | по мере необходимости |
| **3.6.** | **Работы, выполняемые в отношении лестниц многоквартирного дома** | |
| 3.6.1. | Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкций, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях | 2 раза в год |

**17**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 3.6.2. | Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях | 2 раза в год |
| 3.6.3. | При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ | по мере необходимости |
| **3.7.** | **Работы, выполняемые в отношении фасада многоквартирного дома** | |
| 3.7.1. | Выявление нарушений отделки фасада и их отдельных элементов, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков | 2 раза в год |
| 3.7.2. | Контроль состояния домового знака | 2 раза в год |
| 3.7.3. | Выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах и козырьках | 2 раза в год |
| 3.7.4. | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входом в здание и подвал | постоянно |
| 3.7.5. | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств, ограничителей хода дверей | постоянно |
| 3.7.6. | При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ | по мере необходимости |
| **3.8.** | **Работы, выполняемые в отношении перегородок многоквартирного дома** | |
| 3.8.1. | Выявление выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах прохождения различия трубопроводов | 2 раза в год |
| 3.8.2. | При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ | по мере необходимости |
| **3.9.** | **Работы, выполняемые в отношении внутренней отделки многоквартирного дома** | |
| 3.9.1. | При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений | по мере необходимости |
| **3.10.** | **Работы, выполняемые в отношении полов помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома** | |
| 3.10.1. | Проверка состояния основания и поверхностного слоя полов | 2 раза в год |
| 3.10.2. | При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ | по мере необходимости |
| **3.11.** | **Работы, выполняемые в отношении оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу дома** | |
| 3.11.1. | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений | 2 раза в год |
| 3.11.2. | При выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка п лана восстановительных работ и проведение восстановительных работ. | по мере необходимости |
| **4. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | |
| **4.1.** | **Работы, выполняемые в отношении систем вентиляции** | |
| 4.1.1. | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием системы вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов системы | постоянно |
| 4.1.2. | Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами, замена дефектных вытяжных решеток и их креплений | 2 раза в год |
| 4.1.3. | Контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных клапанов, труб, поддонов и дефлекторов | 2 раза в год |
| 4.1.4. | При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ | по мере необходимости |

**18**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **4.2.** | **Работы, выполняемые в отношении элеваторного узла (ЭУ)** | |
| 4.2.1. | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на ЭУ | постоянно |
| 4.2.2. | Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и  незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и герметичности оборудования | постоянно |
| 4.2.3. | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтных работ на ЭУ | по мере необходимости |
| 4.2.4. | Гидравлические испытания ЭУ | 1 раз в год |
| **4.3.** | **Общие работы, выполняемые в отношении систем водоснабжения (горячего и холодного), отопления и водоотведения в многоквартирном доме** |
| 4.3.1. | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и элементов, скрытых от постоянного наблюдения | постоянно |
| 4.3.2. | Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем | постоянно |
| 4.3.3. | Контроль состояния и замена неисправных контрольно - измерительных приборов (манометра, термометров и т.п.) | постоянно |
| 4.3.4. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу дома | постоянно |
| 4.3.5. | Контроль и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации | постоянно |
| 4.3.6. | Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока | постоянно |
| 4.3.7. | Гидравлические испытания системы горячего водоснабжения и отопления | 1 раз в год |
| 4.3.8. | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтных работ на водопроводе | по мере необходимости |
| 4.3.9. | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год |
| **4.4.** | **Работы, выполняемые в отношении системы теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме** |
| 4.4.1. | Проведение пробных пусконаладочных работ системы отопления и горячего водоснабжения | 1 раз в год |
| 4.4.2. | Удаление воздуха из системы отопления и горячего водоснабжения | 1 раз в год |
| **4.5.** | **Работы, выполняемые в отношении электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме** |
| 4.5.1. | Проверка заземления оболочки электрокабеля, щитового оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки | постоянно |
| 4.5.2. | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения | постоянно |
| 4.5.3. | Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, систем автоматической пожарной сигнализации, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений во вводных распределительных узлах (ВРУ) и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | постоянно |
| 4.5.4. | Замена электросчетчиков | по мере необходимости |
| 4.5.5. | Ремонт электрощитов | 1 раз в год |
| **4.6.** | **Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома** | по мере необходимости |
| **5. Прочее** | | |

**19**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 5.1. | Дератизация, дезинсекция | 2 раза в год |
| 5.2. | Аварийное обслуживание | постоянно |
| 5.3. | Агентское вознаграждение за перевод денежных средств физических лиц (РРКЦ, Почта, Сбербанк , Соцбанк) | постоянно |
| 5.4. | Общеэксплуатационные расходы | постоянно |
| 5.5. | Внеэксплуатационные расходы | постоянно |
| 5.6. | Содержание и ремонт лифта |  |
| 5.7. | Страхование лифта |  |
| 5.8. | Техническое обслуживание вводных и внутренних газопроводов |  |