**ДОГОВОР**

**оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме №**\_\_\_ **по ул.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Магнитогорск "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЖРЭУ-12 г.Магнитогорска»**, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Рябиченко Ларисы Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственники помещений многоквартирного дома №\_\_\_, по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в лице уполномоченного лица (Собственника помещения № \_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Ф.И.О.)

действующего по поручению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, име­нуемый в дальнейшем "Собственники", с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1 Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 164 Жилищного кодекса РФ и на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол общего собрания №\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.).

1.2. Условия настоящего Договора утверждены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется в течении согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

2.2. «Собственники» обязуются оплачивать работы и услуги путем внесения установленной договором платы на расчетный счет Управляющей организации.

2.3. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией по ее усмотрению самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.4. Состав общего имущества МКД содержится в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.5. Примерный Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых Управляющей организацией, приведен в [Приложении](#sub_3000) 2 к настоящему договору.

2.6. Техническое состояние МКД по состоянию на день заключения договора отражено в акте №\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г. (Приложение №3).

2.7.Внешней границей сетей электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе проводного радиовещания, кабельного телевидения, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, 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 с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Предоставлять услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с соблюдением условий настоящего договора и в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами.

3.1.2. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. В случаях возникновения аварийных ситуаций принимать необходимые и достаточные меры по их устранению.

3.1.6. Организовать начисление и сбор платежей за предоставленные услуги по настоящему Договору.

3.1.7. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб и подразделений Управляющей организации.

3.1.8. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на входных дверях подъездов или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.9. Информировать Собственников через средства массовой информации об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.10. Выполнять перерасчет платежей за неоказанные или оказанные ненадлежащим образом жилищные и коммунальные услуги в порядке и сроки согласно действующему законодательству.

3.1.11. Осуществлять рассмотрение заявлений Собственников, давать по ним ответы в течение 30 дней, принимать меры, необходимые для устранения недостатков, указанных в заявлении.

3.1.12. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах дома о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты работ или в аварийной ситуации до 1 суток.

3.1.13. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.14. Осуществлять самостоятельно или путем заключения договоров с третьими лицами:

* оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
* ведение финансовых счетов, начисление, сбор, распределение и перерасчет платежей за работы и услуги по обслуживанию общего имущества;
* вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора;
* содержание и ремонт лифтов (при их наличии);
* проведение дератизации и дезинсекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях;
* обслуживание внутри-домовых газовых сетей;
* аварийно диспетчерское обслуживание;
* иных договоров, в соответствии с принятыми на себя обязательствами по настоящему договору.

3.1.15. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы «УО», понесенные на изготовление такой документации, возмещаются за счет платы собственников за оказанные услуги и (или) работы в рамках настоящего договора собственниками помещений в сроки и порядке определяемом «УО».

3.1.16. Выдавать копии лицевого-счета (кроме финансового счета), иную документацию (тех. паспорт, поэтажный план, и проч.) обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику(ам) за отдельную плату установленную «УО».

3.1.17. Все услуги и работы не указанные в настоящем договоре выполняются и оплачиваются собственниками «Объекта» отдельно, в порядке и на условиях, установленных «УО».

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и предоставления услуг по настоящему Договору в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

3.2.2. Организовать ремонт и замену санитарно-технического и иного оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, в помещении, принадлежащем Собственнику, а также осуществить любой общестроительный ремонт данного помещения за отдельную плату путем заключения отдельного договора между сторонами.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния

общедомовых систем в помещении Собственника в согласованное дату и время.

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе через судебные органы РФ, специализированные организации.

3.2.5. По своему усмотрению ограничивать состав услуг по настоящему договору в многоквартирном доме либо периодичность их исполнения в случае наличия задолженности у Собственников либо нанимателей свыше 3 месяцев.

3.2.6. Расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае неисполнения Собственниками своих обязательств в части оплаты по договору, уведомив Собственников не менее чем 30 календарных дней в письменном виде.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Собственниками принадлежащих им помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.9. Оказывать содействие организациям в приостановлении или ограничении подачи собственнику воды, тепла, электроэнергии, газа в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

**4.1. Собственники обязаны:**

4.1.1. Нести бремя расходов по обслуживанию общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома.

4.1.2. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в счете - квитанции.

4.1.3. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.4. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах, объектах благоустройства и других местах общего пользования многоквартирного дома.

4.1.5. Поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в случае необходимости, сообщать о них Управляющей организации.

4.1.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, не относящихся к общему имуществу.

4.1.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.1.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности.

4.1.9. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения, переоборудования инженерных систем без получения соответствующего разрешения в порядке, установленном действующими нормативными законодательными актами.

4.1.10. Допускать в заранее согласованное Сторонами время в занимаемое помещение работников Управляющей организации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в нем, для выполнения ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.1.11. Полностью возмещать причиненный другим Собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением, в случае невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении Собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 4.1.10 настоящего договора.

4.1.12. Извещать Управляющую организацию в течение суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.

4.2.13. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения за 5 дней до государственной регистрации сделки и обеспечить полную оплату начислений за услуги Управляющей организации.

4.2.14. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома

4.1.15. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей, также о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

4.1.16.Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

**4.2. Собственник имеет право:**

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

4.2.2. Получать услуги и работы по настоящему договору надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда имуществу, в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору и расходование средств, полученных от Собственников.

4.2.4. На устранение выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты Собственниками Управляющей организации в части взятых ей обязательств по договору.

4.2.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу вследствие недостатков в предоставлении услуг и (или) выполнении работ в порядке согласно действующему законодательству.

4.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

**4.3. Собственник не вправе:**

4.3.1. Производить переустройство и перепланировку общего имущества многоквартирного дома без оформленного надлежащим образом решения общего собрания Собственников.

4.3.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

4.3.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению.

4.3.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

**5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Размер платы за оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее 1 года. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

5.2. Изменение размера платы за оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, определяется в соответствии с действующими нормативными актами.

5.3. Неиспользование помещений собственниками или нанимателями не является основанием невнесения платы по Договору.

5.4. Собственники вносят плату за оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на расчетный счет Управляющей организации ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов Магнитогорского Единого расчетно-кассового центра, предоставляемых не позднее 05 числа текущего месяца,

5.5.Место внесение платежей указано в едином платежном документе.

5.6.Размер платы для собственников помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

5.9. По согласованию с Управляющей организацией Собственник может погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

**6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА**

**ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

6.1. Контроль собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

* подписания уполномоченным собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
* предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;
* участия уполномоченного собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг необходимых для устранения выявленных дефектов;
* актирования фактов непредоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

6.2.Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 3-х дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации.

Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

6.3. Подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо.

В случае, если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

Если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

6.3. Управляющая организация по окончании года в течение первого квартала следующего года представляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполненных услугах и работах по настоящему договору на общем собрании, созываемом собственниками помещений в установленном законом порядке.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. За несвоевременное внесение платы по настоящему Договору Собственник уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с 11 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера.

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

7.5. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

.7.6. «УО» не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

1. противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
2. аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине «УО», при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
3. использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
4. не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

7.7. «УО» не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на оказание услуг и проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7.8. «УО» не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор заключается сроком на 1 год и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8.2.Настоящий Договор и приложения к нему считается акцептованным со дня его утверждения собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников и подписания уполномоченным собственниками лицом, вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. и действует до изменения способа управления или выбора иной управляющей организации.

8.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом наступают последствия, предусмотренные действующим законодательством.

8.6. При любых обстоятельствах расторжения Договора Управляющая организация обязана предоставить лицу, определенному решением общего собрания, техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы за тридцать дней до прекращения договора.

**9.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров. В случае недостижения соглашения спор передается на рассмотрение суда.

9.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.3. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору утверждаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

9.4. Если после заключения настоящего Договора будут приняты нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором, права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

9.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится у каждой из Сторон.

9.6. К настоящему Договору прилагаются:

1) Состав общего имущества многоквартирного дома (приложение 1);

2) Примерный Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых Управляющей организацией (приложение 2);

3) Акт технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

4) Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

5) Доверенности, выданные уполномоченному лицу.

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  ООО «ЖРЭУ-12 г.Магнитогорска»  Адрес: г.Магнитогорск, ул.Панькова, 2  Тел./факс 44-66-00  ИНН / КПП  Генеральный директор  Л.Н.Рябиченко \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **СОБСТВЕННИКИ** помещений в многоквартирном доме по адресу:  Ул\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом №\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Протокол общего собрания № \_\_\_\_\_\_\_  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись уполномоченного лица  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 1**

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

оказания услуг и (или) выполнения работ

по содержанию и ремонту общего имущества

многоквартирного дома **№**\_\_\_\_\_ **по ул.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Состав общего имущества многоквартирного дома.**

**1. Помещения**, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и нежилого помещения (далее помещение общего пользования):

- тамбуры подъездов и лестничные клетки;

- технические чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации;

-технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, помещение теплового узла.

**2. Крыша** с кровлей и выходами на кровлю.

**3. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции:**

- фундаменты;

- наружные и внутренние кирпичные стены;

- чердачные, межэтажные, надподвальные перекрытия;

- балконные плиты;

- окна и двери помещений общего назначения, парапеты, перила и металлические ограждения лестничных маршей;

- отмостка;

**4. Внутридомовая система отопления:**

- стояки;

- запорно-регулирующая аппаратура, расположенная в технических подвалах и чердаках;

- обогревающие элементы, в том числе в жилых помещениях собственников

- отводы от стояков до обогревающих элементов с запорно-регулирующей   
арматурой, в том числе в жилых помещениях собственников:

- тепловой узел с приборами учета давления температуры:

- подающий трубопровод от теплового узла:

- обратный трубопровод до теплового узла:

- подающий и обратный трубопроводы с тепловой изоляцией от теплового узла до внешних границ стены дома.

**5. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения:**

- стояки;

- ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;

- первые запорно-регулирующие краны на ответвлениях от стояков;

- водомерный узел с коллективным прибором учета

- подающие трубопроводы от водомерного узла до стояка и от водомерного узла до внешних границ стены дома.

**6. Внутридомовые инженерные системы горячего водоснабжения:**

- стояки;

- ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков

- первые запорно-регулирующие краны на ответвлениях от стояков;

- подающие трубопроводы от тепловых узлов до стояков.

**7. Внутридомовая система водоотведения:**

- стояки;

- отводы от стояков в квартиру до раструба тройника, установленного на   
стояке;

- отводящие трубопроводы в техническом подвале до внешней стороны стенок колодцев наружной канализации, обращенной в сторону дома.

**8. Внутридомовая система дождевой канализации:**

- дождеприемники на крыше;

- стояки;

- отводящие трубопроводы.

**9. Внутридомовая система электроснабжения:**

- вводно-распределительный шкаф с аппаратурой защиты, контроля,   
управления и коллективным прибором учета электрической энергии, включая входные   
зажимы;

- общедомовой прибор учета электрической энергии

- этажные щитки;

- сети (кабели, провода) от вводно-распределительных устройств до общих   
(квартирных) приборов учета электрической энергии в этажных щитках;

- осветительные установки и сети к ним в помещениях общего пользования.

**10. Внутридомовая система газоснабжения.**

**11. Элементы благоустройства в границах земельного участка.**

**12. Лифтовое оборудование, мусоропроводы и его отдельные элементы (при наличии).**

**12.Земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения в границах кадастрового плана.**

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  Исполнительный директор  Л.Н.Рябиченко \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **СОБСТВЕННИКИ**  Протокол общего собрания № \_\_\_\_\_\_\_  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись уполномоченного лица  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 2**

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

оказания услуг и (или) выполнения работ

по содержанию и ремонту общего имущества

многоквартирного дома **№**\_\_\_\_\_ **по ул.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение №2

к договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

**I. Работы по содержанию многоквартирного дома.**

A. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в вентилях, уплотнение сгонов) за исключением внутриквартирного оборудования.

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общественного пользования.

4. Прочистка канализационного лежака.

5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Снятие пружин на входных дверях.

2. Консервация системы центрального отопления.

3. Ремонт просевших отмосток.

B. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне - зимний период:

1.Замена разбитых стекол окон на лестничных клетках.

2.Восстановление нарушенных участков утепления трубопроводов в подвальных помещениях.

3.Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

4.Проверка исправности слуховых окон и жалюзийных решеток, их мелкий ремонт.

5.Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

6.Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

7.Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

8.Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

9.Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах и газоходах.

2. Уплотнение сгонов.

3. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.

4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

5. Укрепление трубопроводов.

6. Проверка канализационных вытяжек.

7. Мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов.

8. Смена перегоревших электроламп в техническом подвале.

9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

10. Смена (исправление) выключателей в лестничных клетках и технических подвале.

Д. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

2. То же вентиляции.

3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

4. Очистка и промывка водопроводных кранов.

5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

7. Уборка и очистка придомовой территории.

8.Уборка лесничных площадок.

9.Дереатизация дезинсекция подвальных помещений.

10. Вывоз крупногабаритного мусора.

11. Вывоз твердых бытовых отходов.

12. Выполнение аварийных заявок.

**II. Работы относящееся к текущему ремонту.**

1. Фундаменты

Контроль за состоянием фундаментов, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Крыши

Устранение мелких неисправностей кровли, ремонт вентиляции.

3. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений (в местах общего пользования).

4. Лестницы, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов. Контроль за техническим состоянием балконов, мелкий ремонт.

5. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

6. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления в жилом доме (участки трубопроводов, вентиля, задвижки, теплоизоляция), кроме квартирного оборудования.

7. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения в жилом доме, за исключением внутриквартирного оборудования.

8. Электроснабжение, и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирного оборудования.

9. Вентиляция

Мелкий ремонт и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

10. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток здания.

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  Исполнительный директор  Л.Н.Рябиченко \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **СОБСТВЕННИКИ**  Протокол общего собрания № \_\_\_\_\_\_\_  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись уполномоченного лица  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |