**Договор**

**управления многоквартирным жилым домом,**

**по адресу: г. Абакан, ул.**

г. Абакан "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**ООО "Авилон",** именуемое в дальнейшем **"УК"**, в лице исполнительного директора **Кугуелова Георгия Александровича**, действующего на основании Приказа, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующие на основании свидетельства о регистрации права собственности 19 АА № от , именуемые (ая) по тексту договора **"Собственник",** заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Понятия, используемые в настоящем договоре**

1.1. Собственник – физическое лицо, имеющий(ая) в собственности жилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_ м2 в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Абакан, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, помещение № \_\_\_\_

1.2. Объект – жилой дом, расположенный по адресу г. Абакан, **ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Предмет договора – общее имущество многоквартирного жилого дома – далее общее имущество.

В состав общего имущества включаются:

* помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, технический этаж, в котором имеются инженерные коммуникации;
* внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
* 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, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
* крыша (кровля);
* ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, ограждающие несущие конструкции);
* окна и двери помещений общего пользования, перила и иные ограждающие ненесущие конструкции;
* земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
* общедомовые приборы учета.

1.3. Собственник – физическое лицо, являющееся собственником квартиры в объекте, но использующее ее на установленных законом основаниях.

1.4. Платежи – денежные средства, вносимые собственниками в качестве платы за услуги и работы по настоящему договору.

1.5. Платежные документы – документы, являющиеся основанием для внесения Собственниками платежей.

1.6. Расчетный период – один календарный месяц.

1.7. Рабочие время – дни с понедельника по пятницу, за исключением праздничных дней, с 8.00 до 17.00 с перерывом на обед с 12.00 до 13.00. Понедельник не приемный день.

**2. Предмет договора**

2.1. По настоящему договору УК обязуется в соответствии с положением Жилищного кодекса РФ:

2.1.1. Совершить от своего имени, но за счет собственника все необходимые юридические и фактические действия по обеспечению содержания и ремонта общего имущества (далее – услуги по содержанию и ремонту) объекта, а также по обеспечению оказания собственнику коммунальных услуг в помещении многоквартирного жилого дома, а Собственник обязуется оплачивать УК коммунальные услуги, услуги по ремонту и содержанию общедомового имущества жилого многоквартирного дома.

2.1.2. Оказать собственнику по его заданию на возмездной основе комплекс услуг и работ по управлению объектом.

2.2. Перечень услуг и работ, оказываемых собственнику УК и организациями, с которыми УК заключит необходимые договоры, содержится в Приложении к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.

2.3. Техническое состояние объекта на момент заключения договора, определено Актом технического состояния объекта, который оформляется УК в течение одного календарного месяца после заключения данного договора.

**3. Обязанности и права сторон**

**3.1. Обязанности УК:**

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора указанной в договоре даты.

3.1.2. Заключить договоры с организациями-поставщиками ресурсов и коммунальных услуг (горячего и холодного водоснабжение, водоотведения, отопления) при условии выполнения собственником технических условий принятия коммунальных услуг.

3.1.3. В течение 5-ти дней с момента вступления настоящего договора в силу довести до сведения собственников информацию о своей организации с указанием часов работы, телефонов руководителей, диспетчерских и аварийных служб.

3.1.4. Принимать участие в работе комиссий по установлению причин аварийных ситуаций в объекте. Своевременно и оперативно осуществлять работу по устранению причин аварий.

3.1.5. Перечислять организациям-поставщикам принятые у собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.1.6. Обеспечить проведение осеннего и весеннего осмотра объекта, внутридомового инженерного оборудования и другого общего имущества собственников жилья с составлением Актов осмотра.

3.1.7. Составить проект финансового плана на следующий календарный год, необходимый для осуществления управления и эксплуатации объекта, который утверждается общим собранием собственников жилья, а по окончанию календарного года – отчет об исполнении данного плана.

3.1.8. Направлять своего представителя для участия в общих собраниях собственников жилья.

3.1.9. Осуществлять начисление платежей каждому собственнику за услуги по настоящему договору, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, за потребленные коммунальные ресурсы – в соответствие с показаниями приборов учета, обеспечить выдачу собственнику платежных документов в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.10. В случае принятия общим собранием собственников решения о сдаче в аренду помещения, находящегося в общей долевой собственности собственников жилья, сдавать данное помещение от своего имени. Доходы от сдачи в аренду указанного помещения направлять на расходы по данному договору, либо на иные цели, установленные решением общего собрания собственников жилья.

3.1.11. По вопросам, связанным с осуществлением эксплуатации дома представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных инстанциях.

3.1.12. Обеспечить наличие диспетчерской службы, прием заявок от собственников на устранение аварий, проведении работ по ликвидации аварийной ситуации.

3.1.13. Предоставить следующих специалистов для эксплуатации особо опасных объектов жилого дома: теплотехников, энергетика, специалистов по обслуживанию газового хозяйства.

3.1.14. Содержать общее имущество в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

3.1.15. УК обязана по истечении года в течение первого квартала после окончания календарного года разместить отчет в интернет ресурсе, а так же на информационных досках УК о выполнении поручения по условиям настоящего договора, с указанием места и времени для ознакомления с документами, подтверждающими произведенные расходы. Собственник, при наличии возражений по отчету УК, обязан в 10-дневный срок с момента получения отчета, направить их в письменном виде УК. При отсутствии возражений в установленный договором срок отчет считается принятым в полном объеме.

3.1.16. По окончании срока действия настоящего договора составить Акт с указанием технического состояния объекта, а также передать с составлением Акта приема-передачи документы, полученные для исполнения своих обязательств по настоящему договору, всей технической документации, образовавшейся в процессе действия настоящего договора, а также иных документов, связанных с управлением объектом – договоры, письма, протоколы и т.д. товариществу собственников жилья или вновь выбранной управляющей организации, либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме) одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме за 30 (тридцать) дней до прекращения действия настоящего договора.

**3.2. Обязанности собственника:**

3.2.1. За свой счет обеспечить надлежащее содержание и ремонт принадлежащего ему помещения, расположенного внутри помещения санитарного и иного оборудования, являющегося частной собственностью собственника, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей.

3.2.2. Ежемесячно вносить плату за коммунальные услуги и работы по техническому обслуживанию объекта, управлению объектом, а также за потребленные коммунальные ресурсы не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.3. При производстве ремонтных работ в принадлежащем ему помещении не нарушать целостность общего имущества в объекте.

3.2.4. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета немедленно сообщать в аварийную службу УК, а при наличии возможности – принимать возможные меры по устранению аварии.

3.2.5. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них в аварийную службу УК.

3.2.6. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых собственнику, использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.2.7. Обеспечивать сохранность пломб на коллективных (общедомовых), индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в помещениях.

3.2.8. Допускать в помещение в заранее согласованное с УК время ее работников и представителей для осмотра технического состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а работников аварийных служб для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.9. В заранее согласованное с УК время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.10. Работы, связанные с установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического электрического или иного оборудования в помещении собственника производить в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства РФ.

3.2.11. Производить перепланировку помещения в порядке, установленном нормами действующего законодательства РФ.

3.2.12. В случае изменения у собственника сведений, имеющих существенное значение для настоящего договора, сообщить о них УК в течение 5-ти дней с момента таких изменений.

3.2.13. Не складировать крупногабаритный и строительный мусор внутри мусорных контейнеров и на специально оборудованной контейнерной площадке, а вывозить его самостоятельно.

3.2.14. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, имеющие установленные соответствующими нормативными актами технические паспорта и сертификаты.

3.2.15. При длительном (свыше 5 дней) отсутствии собственника и членов его семьи в помещении (сдача в аренду, предоставление помещения в иное пользование третьим лицам, длительный отъезд и др.) Собственник уведомляет об этом УК до своего отъезда с указанием своих контактных телефонов и/или адреса своего места жительства для связи в экстренных случаях (аварии на инженерных сетях и т.п.). При этом несение расходов по настоящему договору возлагается на собственника, а не на арендатора или иного пользователя помещением.

3.2.16. Ежемесячно, в период с 20 по 25 число каждого месяца сдавать в УК показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. В случае несвоевременной подачи показаний приборов учета коммунальных ресурсов собственнику выставляется норматив потребления коммунальных услуг, установленный Постановлением мэра города Абакана № 1592 от 26.08.2009 г.

**3.3. Собственнику запрещается:**

3.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

3.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения УК.

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

3.3.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

3.3.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

**3.4. Права УК:**

3.4.1. По согласованию с собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.4.2. По согласованию с собственником оказывать ему на возмездной основе дополнительные услуги в соответствие с прейскурантом УК.

3.4.3. Привлекать для исполнения своих обязательств путем заключения договора субподряда, либо иного договора, третьих лиц. При этом ответственным за их действия перед собственником является УК.

3.4.4. При просрочке оплаты жилищно-коммунальных услуг УК вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в соответствии с п. 80 Постановления Правительства РФ № 354, за исключением работ, связанных с обеспечением работоспособности и безопасности эксплуатации инженерных систем и устранением аварийных ситуаций.

3.4.5. В заранее согласованное с собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

**3.5. Права собственника:**

3.5.1. Получать от УК сведения о состоянии расчетов по внесенным платежам (лично или через своего представителя).

3.5.2. Требовать предъявления уполномоченным представителем УК документов, подтверждающих их служебные полномочия.

**4. Платежи по договору**

4.1. Стоимость работ и услуг по управлению и эксплуатации объекта, размер агентского вознаграждения УК определены Приложением, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора, которое является основанием для начисления платежей. Стоимость коммунальных ресурсов определяется по тарифам, установленным в соответствии с законодательством РФ и договорами с организациями-поставщиками, плата за жилищно-коммунальные услуги, поступающая на расчетный счет УК от собственника не является доходом УК и подлежит перечислению на счет организации-поставщика. Оплата за потребленные коммунальные ресурсы осуществляется собственниками жилья по общедомовым приборам учета горячей воды в соответствии с постановлением Правительства РФ №354 п.47. Расчет потребленной тепловой энергии осуществляется на основании постановления Правительства РФ №307. Корректировка за потребленные коммунальные ресурсы в домах оборудованных общедомовыми приборами учета тепловой энергии осуществляется по факту потребления на основании показания общедомовых приборов один раз в год.

4.1.1. Размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме ежегодно определяется на общем собрании собственников помещений. Размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме определяется с учетом предложений УК и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.2. Размер платы за дополнительные услуги, которые могут быть оказаны УК собственнику, определяется в соответствии с прейскурантом УК.

4.3. Собственник ежемесячно вносит платежи на расчетный счет или в кассу УК не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.4. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами жилых помещений не является основанием невнесения платежей по настоящему договору (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

4.5. При невыполнении п. 4.3 более двух периодов оплаты, УК оставляет за собой право вводить ограничение услуг в соответствии с п. 80 Постановления Правительства РФ №354, предупредив должника за 5 дней о введении ограничения в потреблении коммунальной услуги.

**5. Изменение условий договора.**

5.1. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен по соглашению сторон.

5.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6. Условия и порядок расторжения договора**

6.1. Настоящий договор считается расторгнутым в случае выбора общим собранием собственников жилья иного способа управления многоквартирным ж/домом в порядке установленном действующим гражданским законодательством РФ.

6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются по акту приема-передачи лицу, назначенному общим собранием собственников жилья.

**7. Срок действия договора**

7.1. Договор вступает в силу с «\_\_ »\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. годаипролонгируется на следующий календарный год при отсутствии уведомления одной из сторон о разрыве отношений. В случае, если собственники помещений заключили в индивидуальном порядке договора управления с ООО "Авилон" в количестве превышающим 51% от общего количества собственников, соответственно, данное обстоятельство свидетельствует о выражении воли собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным жилым домом управляющей компанией ООО "Авилон".

**8. Дополнительные условия**

8.1. Заключение настоящего договора выражает согласие собственника на выбор способа управления многоквартирным домом в виде управляющей компании ООО "Авилон".

8.2. Споры по настоящему договору разрешаются сторонами в порядке предусмотренном гражданским законодательством РФ.

8.3. Аварийно-диспетчерская служба УК: г. Абакан, ул. \_Щетинкина 30 12-Н, тел. 26-14-28.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.5. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если их не исполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием действия непреодолимой силы (массовые беспорядки, пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера).

8.6. К настоящему договору прилагаются:

Приложение – Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и технической эксплуатации общего имущества.

Приложение – Стоимость услуг по настоящему договору.

Приложение – Свидетельство о государственной регистрации права собственности.

**9. Реквизиты и подписи сторон**

«Собственник»:

Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт №

Выдан

Тел.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

**Состав и техническое состояние общего имущества жилого многоквартирного дома**

**1. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома: **655017, г. Абакан, ул . Кирова 99б**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_**нет**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Кадастровый номер земельного участка
4. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**------------**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
5. Год постройки 2008 **г.**
6. Степень износа по данным государственного технического учета – **нет**
7. Степень фактического износа –
8. Год последнего капитального ремонта – не прводился
9. Количество этажей – 9  **этажей**
10. Наличие подвала – **да**
11. Количество квартир -41 квартира
12. Строительный объем – 21906 **м3**
13. Площадь жилого многоквартирного дома:

* многоквартирного дома с квартирами, коридорами и лестничными клетками 6269,2  **м2**
* жилых помещений (общая площадь квартир) –3304 **м2**
* количество лестниц – 1  **шт.**
* уборочная площадь лестниц общих коридоров и мест общего пользования  **291 м2**
* уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки): **подвал 492м2, кровля 557 м2**
* площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД - 3504  **м2**

**2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **конструктивных элементов** | **Описание элементов**  **(материал, конструкция или система, отделка и прочее)** | **Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома** |
| 1. Фундамент | Бетонный ленточный | хорошее |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | Кирпичные | Хорошее |
| 3. Перегородки | кирпичные | Хорошее |
| 4. Перекрытия: чердачные, межэтажные, подвальные | ж/б плиты | Хорошее |
| 5. Крыша | металлочерепица | Хорошее |
| 6. Полы | бетонные | Хорошее |
| 7. Проемы окна, двери | Пластиковые стеклопакеты | Хорошее |
| 8. Отделка: внутренняя, наружная | Затирка , побелка | Хорошее |
| 9. Лифт. Вентиляция. |  | Хорошее |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: |  | Хорошее |
| * электроснабжение | ВРУ, электрические сети от ВРУ до индивидуальных приборов учета электрической энергии (электросчетчиков) | Хорошее |
| * холодное водоснабжение | розлива, стояки до первого запорного вентиля в квартире | Хорошее |
| * горячее водоснабжение | розлива, стояки до первого запорного вентиля в квартире | Хорошее |
| * водоотведение | стояки до крайней части раструба отводящего тройника | Хорошее |
| Отопление | тепловой узел, розлива, стояки до приборов отопления, полотенцесушитель | хорошее |

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений**

**в многоквартирном доме**

**1. Формирование заказа на работы по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту объекта и на поставку коммунальных услуг**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Услуга** | **Условия оказания**  **услуги** | **Сроки**  **выполнения** |
| 1.1. | Документальное оформление управленческих решений в сфере эксплуатации и ремонта объекта; организация документооборота; упорядочение и хранение исполненной документации | Непрерывно | В течение срока действия договора |
| 1.2. | Анализ состояния находящегося в управлении объекта, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания. Ведение технической документации и банка данных по составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам объекта | Непрерывно | В течение срока действия договора |
| 1.3. | Помощь в разработке требований по качеству содержания и ремонта объекта, планирование работ по текущему и капитальному ремонту и модернизации объекта. Составление перечня требуемых работ по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту объекта | По мере необходимости при обращении собственника | В течение срока действия договора |
| 1.4. | Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов, в том числе допущенных при строительстве и проектировании объекта | В случае обнаружения дефектов собственником или исполнителем | В течение срока действия договора |

**2. Диспетчерское обслуживание**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Услуга** | **Условия оказания**  **услуги** | **Сроки**  **выполнения** |
| 3.1. | Прием и регистрация заявок собственников (пользователей помещений) объекта, выяснение их причин и характера. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации | При обращении собственников, пользователей помещений объекта | В сроки, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами |
| 3.2. | Осуществление связи с городскими аварийными службами по вопросам, отнесённым к их компетенции, оперативный контроль за ходом ликвидации аварий, предупреждение нарушений хода выполнения работ | Непрерывно | В течение срока действия настоящего договора |

**3. Финансовое обеспечение заказа на работы по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту объекта и на поставку коммунальных услуг**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Услуга** | **Условия оказания услуги** | **Сроки**  **выполнения** |
| 4.1. | Подготовка документов для расчетов с подрядными и субподрядными организациями за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами приёмки выполненных работ и поставленных услуг | Непрерывно | В сроки, установленные соответствующими договорами |
| 4.2. | Подготовка решений о применении финансовых санкций к подрядным, субподрядным организациям, осуществляющим работы по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту объекта и поставке коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами | По мере необходимости при обращении собственников | В течение действия договора |
| 4.3. | Разработка предложений по эффективному использованию нежилых помещений, являющихся общедолевой собственностью собственников помещений в объекте, и земельных участков в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния объекта | По мере необходимости при принятии такого решения в соответствие с нормами действующего законодательства | В течение действия договора |
| 4.4. | Разработка предложений по корректировке экономически обоснованных расценок на техническую эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт объекта, подготовка материалов по указанным расценкам для утверждения общим собранием собственников | По мере необходимости | В течение действия договора |
| 4.5. | Определение размера и начисление платежей за коммунальные и иные услуги собственникам (пользователям помещений) объекта с учетом права на льготы | Непрерывно | В течение действия договора |
| 4.6. | Оформление платежных документов собственникам (пользователям помещений) объекта для оплаты коммунальных и иных услуг | Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за расчетным | В течение действия договора |
| 4.7. | Проведение перерасчета платежей за коммунальные и иные услуги:  - при изменении расценок на соответствующие услуги;  - при изменении площади помещения, занимаемого собственником (пользователем), установленного соответствующим документом;  - при введении законодательством дополнительных льгот или их отмене;  - в иных, установленных законодательством случаях | При обращении собственника (пользователя помещения), в случаях, установленных действующим законодательством | В течение действия договора |
| 4.8. | Рассмотрение жалоб и заявлений собственников (пользователей помещений) объекта по вопросам, связанным с начислением платы за коммунальные и иные услуги, применение соответствующих мер | При обращении собственника (пользователя помещения) | В срок не более 15 дней |
| 4.9. | Создание и ведение базы данных по лицевым счетам и карточкам учёта собственников (пользователей помещений) в объекте по вопросам оплаты коммунальных и иных услуг.  Учет и анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков, выявление собственников (пользователей помещений) в объекте, имеющих задолженность по платежам за коммунальные и иные услуги | Непрерывно | В течение действия настоящего договора |
| 4.10 | Начисление финансовых санкций (пени, штрафов, процентов за пользование чужими денежными средствами и др.) при нарушении собственниками (пользователями помещений) в объекте сроков внесения платежей за коммунальные и иные услуги | По мере необходимости при обращении заказчика | В течение действия договора |

**4. Юридическое обеспечение деятельности по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту объекта:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Услуга** | **Условия оказания**  **услуги** | **Сроки**  **выполнения** |
| 5.1. | Разработка и юридическое сопровождение заключения договоров от имени УК с организациями, обслуживающими объект, и поставщиками коммунальных услуг. Юридическое оформление договоров, обеспечение законности, проверка соответствия действующему законодательству, приказам, инструкциям, положениям и другим документам правового характера, имеющим отношение к технической эксплуатации и ремонту жилищного фонда (разработка протоколов разногласий, протоколов согласования разногласий, проектов договоров) | По мере поступления договоров, либо при принятии такого решения в установленном законом порядке | В течение действия договора |
| 5.2. | Подготовка писем, претензий, в случае неисполнения контрагентами УК договорных обязательств, связанных с производством работ и услуг на объекте | По мере необходимости | В течение действия договора |
| 5.3. | Юридическое сопровождение заключения договоров с собственниками (пользователями помещений) объекта за коммунальные и иные услуги со специализированными организациями | По мере необходимости | В течение действия договора |
| 5.4. | Рассмотрение предложений, жалоб, заявлений собственников (пользователей помещений) в адрес УК по вопросам, связанным с предметом договора на оказание услуг по управлению, эксплуатации и коммунальным услугам | По мере обращений | В сроки, установленные действующим законодательством, но не свыше 15 дней. |
| 5.5. | Подготовка документов, необходимых для проведения общего собрания собственников (направление уведомлений о проведении общего собрания, подготовка листов голосования, подведение его итогов) | По мере необходимости | В течение действия договора |
| 5.6. | Претензионная работа с собственниками (пользователями помещений) объекта по ликвидации задолженности по оплате коммунальных и иных услуг (направление претензий о необходимости погашения задолженности по оплате соответствующих услуг), выяснение причин возникновения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений о дальнейшем способах ликвидации задолженности в отношении каждого собственника (пользователя помещений) | Непрерывно | В течение срока действия договора |

**5. Основные работы и контроль за техническим состоянием и использованием Объекта, предоставлением коммунальных и иных услуг:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Услуга** | **Условия оказания**  **услуги** | **Сроки**  **выполнения** |
| 2.1. | Обеспечение технических условий эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией, и текущим ремонтом объекта подрядными/субподрядными организациями | По мере необходимости при обращении собственника | В течение срока действия договора |
| 2.2. | Контроль и обеспечение работ по подготовке объекта к сезонным условиям эксплуатации | 2 раза в год | В сроки, установленные соответствующими нормативными актами |
| 2.3. | **Осмотры элементов и помещений здания и объекта конструктивные элементы:** | | |
|  | Крыша | | 4 раза в год |
|  | Асфальтовое покрытие | | 6 раз в год |
|  | Вентиляционная система | | 2 раз в год |
|  | Подвальные и чердачные помещения | | 12 раз в год |
|  | **Инженерное, тепловое и сантехническое оборудование** | | |
|  | **Система холодного водоснабжения:** | | 12 раз в год |
|  | Водомерных узел (контроль работы, снятие показаний) | | 12 раз в год |
|  | Вводные задвижки | | 12 раз в год |
|  | Запорная арматура (постоячная и внутрисистемная) | | 12 раз в год |
|  | **Система горячего водоснабжения** | |  |
|  | Приборы учета | | 12 раз в год |
|  | Вводные задвижки | | 12 раз в год |
|  | Запорная арматура (стоячная и внутрисистемная) | | 12 раз в год |
|  | Изоляция трубопроводов | | 12 раз в год |
|  | **Канализационная система:** | |  |
|  | Контроль герметичности внутренней системы и ее проектных уклонов | | 12 раз в год |
|  | **Система центрального отопления:** | |  |
|  | Тепловой узел, контроль состояния | | 6 раз в год |
|  | Магистральные трубопроводы | | 6 раз в год |
|  | Разводящие трубопроводы | | 6 раз в год |
|  | Запорная стоячная арматура | | 6 раз в год |
|  | Регулировочная арматура | | 6 раз в год |
|  | Дроссельные устройства | | 2 раз в год |
|  | Контроль герметичности системы | | Еженедельно в отопительный период |
|  | Контроль тепловых параметров в отопительный сезон | |
|  | Регулировка системы отопления | | по мере необходимости |
|  | Консервация системы на летний период | | 1 раз в год |
|  | Запуск системы в отопительный сезон | | 1 раз в год |
|  | **Электрооборудование:** | | |
|  | Мелкий ремонт электропроводки | | по мере необходимости |
|  | Освещение помещений общего пользования в многоквартирных домах | | Круглогодично, в темное время суток |
|  | **Общее домовое инженерное оборудование** | |  |
|  | Проф. чистка канализационных лежаков | | 4 раза в год |
|  | Восстановление нарушенной изоляции и окраски трубопроводов | | 2 раза в год |
|  | Очистка задвижек от накипи и отложений | | 6 раз в год |
|  | Испытание задвижек (на открытие-закрытие) | | 2 раза в год |
|  | Набивка сальников запорной арматуры | | по мере необходимости |
|  | **Уборка мест общего пользования** | |  |
|  | Подметание полов во всех помещениях общего пользования (лестничные площадки, марши и общие коридоры) | | ежедневно до 3 этажа включительно, выше 3-го этажа 1 раз в неделю |
|  | **Сбор, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов** | |  |
|  | Сбор, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов, крупногабаритных бытовых отходов | | ежедневно |
|  | **Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** | |  |
|  | Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования | | в течение 3 дней |
|  | Ремонт и укрепление входных дверей | | 1 раз в год |
|  | **Дератизация и дезинсекция подвалов** | |  |
|  | Дератизация подвалов | | 4 раз в год |
|  | Дезинсекция подвалов | | 4 раза в год |
|  | **Ремонт, содержание и техническое обслуживание лифтов** | |  |
|  | Технический осмотр лифтов; включение и выключение лифтов | | ежедневно |
|  | Уборка лифтов, включая подметание и влажную уборку полов кабины лифта | | ежедневно |
|  | Выключение лифтов при их неисправности, подача заявки на устранение неисправности электромеханику; проведение эвакуации пассажиров из кабины неисправного лифта; прием операторами диспетчерских пультов поступающей с лифтов информации и передача ее электромеханикам, ведение переговоров с пассажирами лифтов, включение и при необходимости выключение диспетчерского комплекса. | | незамедлительно |
|  | Замена электроламп в кабинах лифтов; производство работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов, ремонт электродвигателей и отдельных узлов лифтового оборудования. | | по мере необходимости |

**Перечень**

**услуг (работ) по содержанию придомовой территории**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды уборочных услуг (работ) | Периодичность |
| **Холодный период года (с 1 ноября по 15 апреля)** | | |
| 1. | Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см | 1 раз в сутки |
| 2. | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см | 1 раз в сутки |
| 3. | Подметание территорий в дни без снегопада | 1 раз в сутки |
| 4. | Очистка территорий от наледи и льда | 1 раз в сутки |
| 5. | Очистка урн от мусора | 1 раз в 2 суток |
| 6. | Промывка урн | 1 раз в месяц |
| 7. | Посыпка территорий песком | В дни с гололедицей ежедневно |
| 8. | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
| **Теплый период года (с 16 апреля по 31 октября)** | | |
| 1. | Подметание территорий в дни без осадков | 1 раз в сутки |
| 2. | Подметание территорий в дни с сильными осадками | 1 раз в 2 суток |
| 3. | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| 4. | Промывка урн | 1 раз в неделю |
| 5. | Протирка указателей | 2 раз в сезон |
| 6. | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
| 7. | Межсезонная уборка газонов  с сильной засоренностью | 2 раза в сезон (весной и осенью) |
| 8. | Уборка газонов | 1 раз в 2 суток |
| 9. | Поливка газонов, зеленых насаждений | 1 раз в 2 суток |
| 10. | Выкашивание газонов | 2 раз в сезон |

**Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту**

**общего имущества многоквартирного жилого дома**

**I. Перечень работ по содержанию жилья.**

**1. Работы выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:**

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых 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, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры.

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

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

1.7. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

**2. Работы,** **выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период**.

2.1.Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.5. Ремонт просевших отмосток.

**3. Работы**, **выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период.**

3.1. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.2. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.3. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переход­ных мостиков на чердаках.

3.4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.5.Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.6. Консервация поливочных систем.

3.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.09.Проверка канализационных вытяжек.

3.10.Мелкий ремонт изоляции.

3.11.Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего поль­зования.

**4. Прочие работы:**

4.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

4.2. Регулировка и наладка вентиляции.

4.3. Промывка и о прессовка систем центрального отопления.

4.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

4.5. Удаление с крыш снега и наледей.

4.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

4.7. Уборка общих помещений.

4.8. Удаление крупногабаритного мусора из здания и его вывозка.

4.9. Дератизация, дезинфекция подвалов.

4.10. Посыпка территорий песком в зимнее время.

**II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома**

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежден­ных участков фундаментов, вентиляционных продувов, отмосток и входов в под­валы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и двер­ных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, бал­конов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балко­нами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользо­вания.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в
9. подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопле­ние и др.).
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных эле­ментов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элемен­тов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, кана­лизации.
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы электро­снабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
13. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах тер­риторий, закрепленных за домом.

**Примечание:**

К общедомовым системам относятся:

* стояки отопления, водоснабжения, ответвления от стояков до запирающих устройств на квартиру;
* стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж, подъезд)
* стояки канализации – крайняя часть раструба отводящего тройника.

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом

**Предельные сроки устранения недостатков содержания**

**общего имущества собственников в многоквартирном доме**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Неисправности конструктивных элементов и оборудования | Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером |
| 1 | 2 | 3 |
| I. Аварийные работы | | |
| 1 | Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения | Не более 1 суток |
| 2 | Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием) | Немедленно |
| 3 | Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2-х часов |
| 4 | Неисправности в вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения | Не более 3-х часов |
| 5 | Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети) | Немедленно |
| II. Прочие непредвиденные работы | | |
| 6 | Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений | Не более 5 суток |
| 7 | Неисправности в каналах систем вентиляции | Не более 3-х суток |
| 8 | Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:   * в летнее время * в зимнее время | Не более 3 суток  Не более 1 суток |
| 9 | Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах) | Не более 1 суток |
| 10 | Неисправности лифта | Не более 1 суток |

Приложение № 4

к договору управления Многоквартирным домом

**Тарифы на коммунальные услуги**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **коммунальной услуги** | **Единица**  **измерения** | **Тариф**  **на 01.06.2015** | **Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф** |
| Теплоснабжение | руб. за 1 Гкал | 1041,45 | Договор  с Енисейской "ТГК--13" |
| Горячее водоснабжение | руб. за 1 куб. м | 89,98 | Договор  с Енисейской "ТГК--13" |
| Холодное водоснабжение | руб. за 1 куб. м | 7,25 | Договор с МП "Водоканал" |
| Водоотведение | руб. за 1 куб. м | 17,85 | Договор с МП "Водоканал" |
| Электроснабжение | руб. за 1 КВт | 1,127 | Договор  с ООО "Абаканэнергосбыт" |
| Горячее водоснабжение с водоотведением (для квартир с индивидуальными приборами учёта) | руб. за 1 куб. м | 107,83 | Договор  с Енисейской "ТГК--13" |
| Холодное водоснабжение с водоотведением (для квартир с индивидуальными приборами учёта) | руб. за 1 куб. м | 25,1 | Договор с МП "Водоканал" |
|  |  |  |  |
| Содержание и ремонт жилого многоквартирного дома, в т.ч. | с 1 кв. м. общей площади жилья | 17,06 |  |
| * содержание и текущий ремонт жилых домов с лифтами сроком эксплуатации до 10 лет | с 1 кв. м. общей площади жилья | 13,62 |  |
| * эксплуатация, текущий ремонт лифтов и диспетчерское обслуживание | с 1 кв. м. общей площади жилья |  | Договор с ООО "КДК";  Договор с ООО "Абаканлифт" |
| * сервисное обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии | с 1 кв. м. общей площади жилья | 0,53 | Договор  с ООО СТК "Монтаж Сервис" |
| * уборка лестничных клеток | с 1 кв. м. общей площади жилья | 1,7 |  |
| * вывоз твердых бытовых отходов | с 1 кв. м. общей площади жилья | 1,21 |  |

**Директор ООО "Градстрой" А. Усольцев**

ООО «Авилон»

юр. адрес: 665017, г. Абакан,

ул. Щетинкина, 30, оф. 12н

тел. 24 10 71

р/с 40702810400010156955

в ООО "Хакасский Муниципальный банк"

г. Абакан

ИНН/КПП 1901110265/190101001

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кугуелов Г.А.

Приложение № 1

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

**Состав и техническое состояние общего имущества жилого многоквартирного дома**

**1. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома: **655017, г. Абакан, ул .**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_**нет**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Кадастровый номер земельного участка
4. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**------------**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
5. Год постройки \_\_\_\_\_\_\_ **г.**
6. Степень износа по данным государственного технического учета – **нет**
7. Степень фактического износа –
8. Год последнего капитального ремонта – не проводился
9. Количество этажей –  **этажей**
10. Наличие подвала – **да**
11. Количество квартир - квартира
12. Строительный объем – **м3**
13. Площадь жилого многоквартирного дома:

* многоквартирного дома с квартирами, коридорами и лестничными клетками  **м2**
* жилых помещений (общая площадь квартир) –  **м2**
* количество лестниц –  **шт.**
* уборочная площадь лестниц общих коридоров и мест общего пользования  **м2**
* уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки): **подвал м2, кровля м2**
* площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД -  **м2**

**2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **конструктивных элементов** | **Описание элементов**  **(материал, конструкция или система, отделка и прочее)** | **Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома** |
| 1. Фундамент | Бетонный ленточный | хорошее |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | Кирпичные | Хорошее |
| 3. Перегородки | кирпичные | Хорошее |
| 4. Перекрытия: чердачные, межэтажные, подвальные | ж/б плиты | Хорошее |
| 5. Крыша | металлочерепица | Хорошее |
| 6. Полы | бетонные | Хорошее |
| 7. Проемы окна, двери | Пластиковые стеклопакеты | Хорошее |
| 8. Отделка: внутренняя, наружная | Затирка , побелка | Хорошее |
| 9. Лифт. Вентиляция. |  | Хорошее |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: |  | Хорошее |
| * электроснабжение | ВРУ, электрические сети от ВРУ до индивидуальных приборов учета электрической энергии (электросчетчиков) | Хорошее |
| * холодное водоснабжение | розлива, стояки до первого запорного вентиля в квартире | Хорошее |
| * горячее водоснабжение | розлива, стояки до первого запорного вентиля в квартире | Хорошее |
| * водоотведение | стояки до крайней части раструба отводящего тройника | Хорошее |
| Отопление | тепловой узел, розлива, стояки до приборов отопления, полотенцесушитель | хорошее |

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений**

**в многоквартирном доме**

**1. Формирование заказа на работы по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту объекта и на поставку коммунальных услуг**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Услуга** | **Условия оказания**  **услуги** | **Сроки**  **выполнения** |
| 1.1. | Документальное оформление управленческих решений в сфере эксплуатации и ремонта объекта; организация документооборота; упорядочение и хранение исполненной документации | Непрерывно | В течение срока действия договора |
| 1.2. | Анализ состояния находящегося в управлении объекта, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания. Ведение технической документации и банка данных по составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам объекта | Непрерывно | В течение срока действия договора |
| 1.3. | Помощь в разработке требований по качеству содержания и ремонта объекта, планирование работ по текущему и капитальному ремонту и модернизации объекта. Составление перечня требуемых работ по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту объекта | По мере необходимости при обращении собственника | В течение срока действия договора |
| 1.4. | Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов, в том числе допущенных при строительстве и проектировании объекта | В случае обнаружения дефектов собственником или исполнителем | В течение срока действия договора |

**2. Диспетчерское обслуживание**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Услуга** | **Условия оказания**  **услуги** | **Сроки**  **выполнения** |
| 3.1. | Прием и регистрация заявок собственников (пользователей помещений) объекта, выяснение их причин и характера. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации | При обращении собственников, пользователей помещений объекта | В сроки, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами |
| 3.2. | Осуществление связи с городскими аварийными службами по вопросам, отнесённым к их компетенции, оперативный контроль за ходом ликвидации аварий, предупреждение нарушений хода выполнения работ | Непрерывно | В течение срока действия настоящего договора |

**3. Финансовое обеспечение заказа на работы по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту объекта и на поставку коммунальных услуг**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Услуга** | **Условия оказания услуги** | **Сроки**  **выполнения** |
| 4.1. | Подготовка документов для расчетов с подрядными и субподрядными организациями за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами приёмки выполненных работ и поставленных услуг | Непрерывно | В сроки, установленные соответствующими договорами |
| 4.2. | Подготовка решений о применении финансовых санкций к подрядным, субподрядным организациям, осуществляющим работы по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту объекта и поставке коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами | По мере необходимости при обращении собственников | В течение действия договора |
| 4.3. | Разработка предложений по эффективному использованию нежилых помещений, являющихся общедолевой собственностью собственников помещений в объекте, и земельных участков в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния объекта | По мере необходимости при принятии такого решения в соответствие с нормами действующего законодательства | В течение действия договора |
| 4.4. | Разработка предложений по корректировке экономически обоснованных расценок на техническую эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт объекта, подготовка материалов по указанным расценкам для утверждения общим собранием собственников | По мере необходимости | В течение действия договора |
| 4.5. | Определение размера и начисление платежей за коммунальные и иные услуги собственникам (пользователям помещений) объекта с учетом права на льготы | Непрерывно | В течение действия договора |
| 4.6. | Оформление платежных документов собственникам (пользователям помещений) объекта для оплаты коммунальных и иных услуг | Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за расчетным | В течение действия договора |
| 4.7. | Проведение перерасчета платежей за коммунальные и иные услуги:  - при изменении расценок на соответствующие услуги;  - при изменении площади помещения, занимаемого собственником (пользователем), установленного соответствующим документом;  - при введении законодательством дополнительных льгот или их отмене;  - в иных, установленных законодательством случаях | При обращении собственника (пользователя помещения), в случаях, установленных действующим законодательством | В течение действия договора |
| 4.8. | Рассмотрение жалоб и заявлений собственников (пользователей помещений) объекта по вопросам, связанным с начислением платы за коммунальные и иные услуги, применение соответствующих мер | При обращении собственника (пользователя помещения) | В срок не более 15 дней |
| 4.9. | Создание и ведение базы данных по лицевым счетам и карточкам учёта собственников (пользователей помещений) в объекте по вопросам оплаты коммунальных и иных услуг.  Учет и анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков, выявление собственников (пользователей помещений) в объекте, имеющих задолженность по платежам за коммунальные и иные услуги | Непрерывно | В течение действия настоящего договора |
| 4.10 | Начисление финансовых санкций (пени, штрафов, процентов за пользование чужими денежными средствами и др.) при нарушении собственниками (пользователями помещений) в объекте сроков внесения платежей за коммунальные и иные услуги | По мере необходимости при обращении заказчика | В течение действия договора |

**4. Юридическое обеспечение деятельности по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту объекта:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Услуга** | **Условия оказания**  **услуги** | **Сроки**  **выполнения** |
| 5.1. | Разработка и юридическое сопровождение заключения договоров от имени УК с организациями, обслуживающими объект, и поставщиками коммунальных услуг. Юридическое оформление договоров, обеспечение законности, проверка соответствия действующему законодательству, приказам, инструкциям, положениям и другим документам правового характера, имеющим отношение к технической эксплуатации и ремонту жилищного фонда (разработка протоколов разногласий, протоколов согласования разногласий, проектов договоров) | По мере поступления договоров, либо при принятии такого решения в установленном законом порядке | В течение действия договора |
| 5.2. | Подготовка писем, претензий, в случае неисполнения контрагентами УК договорных обязательств, связанных с производством работ и услуг на объекте | По мере необходимости | В течение действия договора |
| 5.3. | Юридическое сопровождение заключения договоров с собственниками (пользователями помещений) объекта за коммунальные и иные услуги со специализированными организациями | По мере необходимости | В течение действия договора |
| 5.4. | Рассмотрение предложений, жалоб, заявлений собственников (пользователей помещений) в адрес УК по вопросам, связанным с предметом договора на оказание услуг по управлению, эксплуатации и коммунальным услугам | По мере обращений | В сроки, установленные действующим законодательством, но не свыше 15 дней. |
| 5.5. | Подготовка документов, необходимых для проведения общего собрания собственников (направление уведомлений о проведении общего собрания, подготовка листов голосования, подведение его итогов) | По мере необходимости | В течение действия договора |
| 5.6. | Претензионная работа с собственниками (пользователями помещений) объекта по ликвидации задолженности по оплате коммунальных и иных услуг (направление претензий о необходимости погашения задолженности по оплате соответствующих услуг), выяснение причин возникновения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений о дальнейшем способах ликвидации задолженности в отношении каждого собственника (пользователя помещений) | Непрерывно | В течение срока действия договора |

**5. Основные работы и контроль за техническим состоянием и использованием Объекта, предоставлением коммунальных и иных услуг:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Услуга** | **Условия оказания**  **услуги** | **Сроки**  **выполнения** |
| 2.1. | Обеспечение технических условий эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией, и текущим ремонтом объекта подрядными/субподрядными организациями | По мере необходимости при обращении собственника | В течение срока действия договора |
| 2.2. | Контроль и обеспечение работ по подготовке объекта к сезонным условиям эксплуатации | 2 раза в год | В сроки, установленные соответствующими нормативными актами |
| 2.3. | **Осмотры элементов и помещений здания и объекта конструктивные элементы:** | | |
|  | Крыша | | 4 раза в год |
|  | Асфальтовое покрытие | | 6 раз в год |
|  | Вентиляционная система | | 2 раз в год |
|  | Подвальные и чердачные помещения | | 12 раз в год |
|  | **Инженерное, тепловое и сантехническое оборудование** | | |
|  | **Система холодного водоснабжения:** | | 12 раз в год |
|  | Водомерных узел (контроль работы, снятие показаний) | | 12 раз в год |
|  | Вводные задвижки | | 12 раз в год |
|  | Запорная арматура (постоячная и внутрисистемная) | | 12 раз в год |
|  | **Система горячего водоснабжения** | |  |
|  | Приборы учета | | 12 раз в год |
|  | Вводные задвижки | | 12 раз в год |
|  | Запорная арматура (стоячная и внутрисистемная) | | 12 раз в год |
|  | Изоляция трубопроводов | | 12 раз в год |
|  | **Канализационная система:** | |  |
|  | Контроль герметичности внутренней системы и ее проектных уклонов | | 12 раз в год |
|  | **Система центрального отопления:** | |  |
|  | Тепловой узел, контроль состояния | | 6 раз в год |
|  | Магистральные трубопроводы | | 6 раз в год |
|  | Разводящие трубопроводы | | 6 раз в год |
|  | Запорная стоячная арматура | | 6 раз в год |
|  | Регулировочная арматура | | 6 раз в год |
|  | Дроссельные устройства | | 2 раз в год |
|  | Контроль герметичности системы | | Еженедельно в отопительный период |
|  | Контроль тепловых параметров в отопительный сезон | |
|  | Регулировка системы отопления | | по мере необходимости |
|  | Консервация системы на летний период | | 1 раз в год |
|  | Запуск системы в отопительный сезон | | 1 раз в год |
|  | **Электрооборудование:** | | |
|  | Мелкий ремонт электропроводки | | по мере необходимости |
|  | Освещение помещений общего пользования в многоквартирных домах | | Круглогодично, в темное время суток |
|  | **Общее домовое инженерное оборудование** | |  |
|  | Проф. чистка канализационных лежаков | | 4 раза в год |
|  | Восстановление нарушенной изоляции и окраски трубопроводов | | 2 раза в год |
|  | Очистка задвижек от накипи и отложений | | 6 раз в год |
|  | Испытание задвижек (на открытие-закрытие) | | 2 раза в год |
|  | Набивка сальников запорной арматуры | | по мере необходимости |
|  | **Уборка мест общего пользования** | |  |
|  | Подметание полов во всех помещениях общего пользования (лестничные площадки, марши и общие коридоры) | | ежедневно до 3 этажа включительно, выше 3-го этажа 1 раз в неделю |
|  | **Сбор, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов** | |  |
|  | Сбор, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов, крупногабаритных бытовых отходов | | ежедневно |
|  | **Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** | |  |
|  | Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования | | в течение 3 дней |
|  | Ремонт и укрепление входных дверей | | 1 раз в год |
|  | **Дератизация и дезинсекция подвалов** | |  |
|  | Дератизация подвалов | | 4 раз в год |
|  | Дезинсекция подвалов | | 4 раза в год |
|  | **Ремонт, содержание и техническое обслуживание лифтов** | |  |
|  | Технический осмотр лифтов; включение и выключение лифтов | | ежедневно |
|  | Уборка лифтов, включая подметание и влажную уборку полов кабины лифта | | ежедневно |
|  | Выключение лифтов при их неисправности, подача заявки на устранение неисправности электромеханику; проведение эвакуации пассажиров из кабины неисправного лифта; прием операторами диспетчерских пультов поступающей с лифтов информации и передача ее электромеханикам, ведение переговоров с пассажирами лифтов, включение и при необходимости выключение диспетчерского комплекса. | | незамедлительно |
|  | Замена электроламп в кабинах лифтов; производство работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов, ремонт электродвигателей и отдельных узлов лифтового оборудования. | | по мере необходимости |

**Перечень**

**услуг (работ) по содержанию придомовой территории**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды уборочных услуг (работ) | Периодичность |
| **Холодный период года (с 1 ноября по 15 апреля)** | | |
| 1. | Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см | 1 раз в сутки |
| 2. | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см | 1 раз в сутки |
| 3. | Подметание территорий в дни без снегопада | 1 раз в сутки |
| 4. | Очистка территорий от наледи и льда | 1 раз в сутки |
| 5. | Очистка урн от мусора | 1 раз в 2 суток |
| 6. | Промывка урн | 1 раз в месяц |
| 7. | Посыпка территорий песком | В дни с гололедицей ежедневно |
| 8. | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
| **Теплый период года (с 16 апреля по 31 октября)** | | |
| 1. | Подметание территорий в дни без осадков | 1 раз в сутки |
| 2. | Подметание территорий в дни с сильными осадками | 1 раз в 2 суток |
| 3. | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| 4. | Промывка урн | 1 раз в неделю |
| 5. | Протирка указателей | 2 раз в сезон |
| 6. | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
| 7. | Межсезонная уборка газонов  с сильной засоренностью | 2 раза в сезон (весной и осенью) |
| 8. | Уборка газонов | 1 раз в 2 суток |
| 9. | Поливка газонов, зеленых насаждений | 1 раз в 2 суток |
| 10. | Выкашивание газонов | 2 раз в сезон |

**Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту**

**общего имущества многоквартирного жилого дома**

**I. Перечень работ по содержанию жилья.**

**1. Работы выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:**

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых 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, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры.

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

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

1.7. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

**2. Работы,** **выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период**.

2.1.Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.5. Ремонт просевших отмосток.

**3. Работы**, **выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период.**

3.1. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.2. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.3. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переход­ных мостиков на чердаках.

3.4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.5.Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.6. Консервация поливочных систем.

3.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.09.Проверка канализационных вытяжек.

3.10.Мелкий ремонт изоляции.

3.11.Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего поль­зования.

**4. Прочие работы:**

4.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

4.2. Регулировка и наладка вентиляции.

4.3. Промывка и о прессовка систем центрального отопления.

4.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

4.5. Удаление с крыш снега и наледей.

4.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

4.7. Уборка общих помещений.

4.8. Удаление крупногабаритного мусора из здания и его вывозка.

4.9. Дератизация, дезинфекция подвалов.

4.10. Посыпка территорий песком в зимнее время.

**II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома**

1. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
2. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
3. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
4. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и двер­ных заполнений в местах общего пользования.
5. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, бал­конов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балко­нами верхних этажей).
6. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользо­вания.
7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в
8. подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопле­ние и др.).
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных эле­ментов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элемен­тов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, кана­лизации.
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электро­снабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
13. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах тер­риторий, закрепленных за домом.

**Примечание:**

К общедомовым системам относятся:

* стояки отопления, водоснабжения, ответвления от стояков до запирающих устройств на квартиру;
* стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж, подъезд)
* стояки канализации – крайняя часть раструба отводящего тройника.

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом

**Предельные сроки устранения недостатков содержания**

**общего имущества собственников в многоквартирном доме**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Неисправности конструктивных элементов и оборудования | Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером |
| 1 | 2 | 3 |
| I. Аварийные работы | | |
| 1 | Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения | Не более 1 суток |
| 2 | Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием) | Немедленно |
| 3 | Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2-х часов |
| 4 | Неисправности в вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения | Не более 3-х часов |
| 5 | Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети) | Немедленно |
| II. Прочие непредвиденные работы | | |
| 6 | Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений | Не более 5 суток |
| 7 | Неисправности в каналах систем вентиляции | Не более 3-х суток |
| 8 | Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:   * в летнее время * в зимнее время | Не более 3 суток  Не более 1 суток |
| 9 | Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах) | Не более 1 суток |
| 10 | Неисправности лифта | Не более 1 суток |

Приложение № 4

к договору управления Многоквартирным домом

**Тарифы на коммунальные услуги**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **коммунальной услуги** | **Единица**  **измерения** | **Тариф**  **на 01.07.2015г.** | **Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф** |
| Теплоснабжение | руб. за 1 Гкал | 1238,48 | Договорс Енисейской "ТГК--13" |
| Горячее водоснабжение | руб. за 1 куб. м | 107,01 | Договорс Енисейской "ТГК--13" |
| Холодное водоснабжение | руб. за 1 куб. м | 8,82 | Договор с МП "Водоканал" |
| Водоотведение | руб. за 1 куб. м | 22,47 | Договор с МП "Водоканал" |
| Электроснабжение | руб. за 1 КВт | 1,29 | Договорс ООО "Абаканэнергосбыт" |
| Горячее водоснабжение с водоотведением (для квартир с индивидуальными приборами учёта) | руб. за 1 куб. м | 129,48 | Договор с Енисейской "ТГК--13" |
| Холодное водоснабжение с водоотведением (для квартир с индивидуальными приборами учёта) | руб. за 1 куб. м | 31,29 | Договор с МП "Водоканал" |
|  |  |  |  |
| Содержание и ремонт жилого многоквартирного дома, в т.ч. | с 1 кв. м. общей площади жилья |  |  |
| * содержание и текущий ремонт жилых домов с лифтами сроком эксплуатации до 10 лет | с 1 кв. м. общей площади жилья |  |  |
| * эксплуатация, текущий ремонт лифтов и диспетчерское обслуживание | с 1 кв. м. общей площади жилья |  | Договор с ООО "КДК";  Договор с ООО "Абаканлифт" |
| * сервисное обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии | с 1 кв. м. общей площади жилья |  |  |
| * уборка лестничных клеток | с 1 кв. м. общей площади жилья |  |  |
| * вывоз твердых бытовых отходов | с 1 кв. м. общей площади жилья |  |  |

**Исп. директор ООО "Авилон" Г. А. Кугуелов**