****

**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

г. Иркутск «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Народная», именуемое в дальнейшем Исполнитель, в лице директора Ванькова Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и председатель Совета многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, либо Собственник помещения (квартиры) №\_\_\_ с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Заказчик», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1.Целью договора является выполнение работ и услуг, а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2.Настоящий договор утвержден решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома (протокол № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_г.), условия которого являются одинаковыми для всех собственников помещений и лиц, совместно с ними проживающих.

1.3.Состав общего имущества многоквартирного дома утвержден собственниками помещений в соответствии со с. 36 Жилищного Кодекса РФ.

1.4.Техническое состояние общего имущества, подлежащего эксплуатации и ремонту в соответствии с настоящим договором, многоквартирного дома и придомовой территории, находящейся в установленных границах, на момент заключения настоящего договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение № 1).

1.5.В соответствии с настоящим договором Исполнитель обязуется оказать, а Собственник принять и оплатить услуги по управлению, в том числе:

-содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

-предоставлению коммунальных услуг;

-в случае принятия Собственниками соответствующего решения на выполнение работ по капитальному ремонту (подготовку документации, дефектных ведомостей, смет и иных работ);

-начисление, сбор и расщепление платежей собственников.

**2.Права и обязанности сторон**

2.1.Исполнитель обязан:

2.1.1.Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором в соответствии с действующими нормами эксплуатации жилищного фонда.

2.1.2.Обеспечить сохранное состояние общего имущества на уровне не ниже зафиксированного актом приемки дома на момент заключения договора.

2.1.3.Ежегодно представлять отчет об исполнении предмета настоящего договора уполномоченному представителю собственниками помещений или председателю Совета дома по форме, а также размещать его на досках объявления и официальном сайте компании.

2.1.4.Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.5.Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Исполнителя (путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах дома или их передачи уполномоченному представителю Собственников по дому).

2.1.6.Режим работы Исполнителя: пн-вт с 9.00- 18.00 обед 13.00-14.00

среда- неприемный день; чт-пят с 9.00-18.00 обед 13.00-14.00

2.1.7.Уведомлять Собственника о проведении ремонтных работ и других плановых мероприятий, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг в соответствии с условиями предоставления услуг в соответствии с условиями настоящего договора, (путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома) в срок не позднее, чем за 5 дней до начала проведения мероприятий, кроме случаев аварийного прекращения подачи ресурсов или предоставления услуг.

2.1.8.Обеспечить изготовление технической документации на многоквартирный дом при ее отсутствии на момент заключения настоящего договора. Расходы, понесенные Исполнителем на изготовление документации, возмещаются собственником.

2.1.9.Выполнять работы не предусмотренные настоящим договором, если от не выполнения этих работ будет зависеть безопасность эксплуатации здания или проживание собственников и их представителей.

2.1.10.При возникновении аварийной ситуации, Исполнитель обязан устранить аварийную ситуацию, путем выполнения работ. Если у многоквартирного дома по статье «текущий ремонт»- отсутствуют денежные средства на выполнение необходимых работ, то Исполнитель устраняет аварийную ситуацию с последующим возмещением Собственниками понесенных расходов с приложением подтверждающих документах о стоимости работ.

2.1.11.При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Исполнителя, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Исполнителю в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему, капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечением третьих лиц.

2.2.2.Содержание общего имущества жилого дома и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, осуществляется путем:

-технического надзора за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования;

-выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов;

-незамедлительного устранения аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановления условий жизнеобеспечения и безопасности жильцов.

2.2.3.Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц (расчетно-кассовые центры).

2.2.4.Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

2.2.5.Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.6.Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных услуг, до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение расходов, связанных с предоставлением:

-жилищных услуг;

-оплаты дополнительных услуг по содержанию и текущему ремонту,

-оплаты ремонт по капитальному ремонту;

-возмещению убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

2.2.7.В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим договором Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

2.2.8.При просрочке оплаты Собственником в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору более 3-х месяцев, Исполнитель вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков.

2.3.Собственник обязуется:

2.3.1.Вносить плат за содержание, текущий ремонт в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.3.2.Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.3.3.Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

2.3.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

2.3.5.Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, связанные с пользованием общего имущества дома.

2.3.6.Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

-соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

-выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места;

-не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.3.7.Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

2.3.8.Не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью более 1,3 кВт каждая к внутридомовой сети электроснабжения МКД без выполнения требуемой реконструкции сети электроснабжения помещения (подъезда, МКД). Предельно допустимая мощность одновременно включенных электроприборов не должна превышать: 7 кВт- для МКД с электрическими плитами, 3кВт- для МКД с газовыми плитами, в противном случае Исполнитель не несет ответственности за состояние электропроводки многоквартирного дома.

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

2.3.10. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение.

2.3.11.Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.12.Немедленно сообщать Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.3.13.Предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ.

2.3.14.Допукать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-,- тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, снятия показаний приборов учета.

2.3.15.При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно в срок с 25 по 30 число передавать показания в установленном порядке Исполнителю.

2.3.16.Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

2.3.17.В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить Исполнителю копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

2.3.18.В случае перехода права собственности к другому лицу Собственник обязан известить Исполнителя о смене собственника и оплатить в полном объеме оказанные услуги.

2.4.Собственник вправе:

2.4.1.Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

2.4.2.Осуществлять контроль за соблюдением Исполнителем условий настоящего договора лично, через уполномоченного представителя или председателя Совета дома.

2.4.3.Требовать от Исполнителя исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.1.1. настоящего договора.

2.4.4.Получать информацию от Исполнителя, установленную Стандартом предоставления информации, утвержденного Правительством РФ.

2.4.5.Самостоятельно проводить работы, не ограниченные условиями договора, по поддержанию занимаемого им помещения в надлежащем состоянии в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда».

2.4.6.Устанавливать за свой счет в помещении приборы учета электроэнергии, теплоэнергии, холодной, горячей воды, газа в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.4.7.Круглосуточно подавать заявки по устранению аварийных ситуаций на инженерном оборудовании по тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.4.8.Требовать в установленном порядке от Исполнителя снижение платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с их ненадлежащим предоставлением в случаях, если качество услуг не было снижено по вине собственников помещений МКД при условии составления акта о недопоставке услуг или оказания услуг ненадлежащего качества.

2.4.9.Направлять в адрес Исполнителя письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему договору.

2.5.Уполномоченный представитель Собственников имеет право:

2.5.1. Требовать от Исполнителя текущего выполнения условий договора по содержанию и ремонту МКД, акты выполненных работ по текущему и капитальному ремонту МКД.

2.5.2.Составлять совместно с Исполнителем и подписывать акты по некачественному предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

2.5.3.Представлять интересы Собственников помещений МКД сторонних организациях.

2.5.4.Согласовывать акты разграничения эксплуатационной ответственности между общим имуществом МКД и внутриквартальными инженерными коммуникациями.

2.5.5.Инициировать проведение общих собраний Собственников помещений МКД.

**3.Размер и порядок оплаты по настоящему договору**

3.1.В состав платежей по договору включается: содержанию и ремонту общего имущества МКД, коммунальные услуги (отопление, горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), иные платежи (коллективная антенна, домофон и т.д.).

3.2.Суммы, предъявляемые к оплате, отражаются в платежном документе.

3.3.Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется на общем собрании собственников помещений в доме с учетом предложений Исполнителя, в размере, обеспечивающем безопасное и безаварийное содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, и устанавливается на год. В случае, если собственники на общем собрании не приняли решения об изменении размера платы, Исполнитель вправе в одностороннем порядке индексировать стоимость работ, предусмотренных настоящим договором на основании совокупности указанных показателей, на величину такого изменения. В этом случае стоимость видов работ и услуг, указанных в Приложениях № 3,5,7 к настоящему Договору, изменяется пропорционально примененной индексации.

Основание: Письмо Минрегионразвития РФ от 06 марта 2009 г. № 6174-АД/14.

3.4.Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом площади помещения, численности зарегистрированных (проживающих) в помещении лиц, по тарифам и нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления. В случае изменения тарифов, утвержденных постановлением органами государственной власти и местного самоуправления, Исполнитель в одностороннем порядке вносит изменения в расчетный документ (квитанцию) и производит перерасчет с момента изменения тарифа с последующим уведомлением Собственника в платежном документе.

3.5.Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается из расчета 1 м кв. общей площади помещения принадлежащей собственникам в месяц в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

3.6.Собственник вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов.

3.7.Факт проживания в помещении лица, не зарегистрированного в предусмотренном законом порядке, устанавливается на основании заявления Собственника или акта обследования помещения, составленного представителями Исполнителя и собственников помещений.

3.8.В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

3.9.Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору.

3.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному дополнительному соглашению.

3.11.Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится при наличии средств, собранных по статье «капитальный ремонт», и за счет Собственников на основании решения общего собрания Собственников МКД о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт. Решение принимается Собственниками с учетом предложений Исполнителя о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех Собственниках помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику к нему переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД.

3.12.В случае недостаточности средств на одной из статей и необходимости выполнения соответствующего вида работ Исполнитель вправе использовать для выполнения таких работ средства другого фонда.

**4. Ответственность сторон**

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Исполнитель несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему договору.

4.2.Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

4.2.1.Собственник несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение условий настоящего договора и правил пользования помещениями в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.2.Собственник несет ответственность за самовольные перепланировку и переустройство, за подключение дополнительных электроприборов и /или угрожающих пожарной безопасности МКД, электрических сетей и оборудования (светильников, электросварочного оборудования и т.д.) к внутридомовым сетям без письменного согласования с Исполнителем;

4.2.3.Дееспособные лены семьи Собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением.

4.2.4.Ответственность сторон, не оговоренная в настоящем Договоре, наступает в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

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

-в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможные их выполнение;

-невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера. При этом сторона, для которой возникли эти события, обязана немедленно известить другую сторону о невозможности исполнения обязательств с предоставлением официально заверенных документов соответствующих органов, подтверждающих наличие вышеуказанных обстоятельств.

4.4.В случае, если Собственник своевременно не уведомил Исполнителя о смене собственника квартиры и не представил подтверждающие документы, обязательства по Договору сохраняются за Собственником; с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

4.5.Исполнитель не оплачивает плату за негативное воздействие на окружающую среду, оказываемое размещением отходов от населения (п.1. ст. 23 ФЗ «Об отходах производства и потребления»). Оставить?

**5.Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг**

5.1.Исполнитель вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае: а) возникновение или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение, б) возникновения стихийных и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

5.2.Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

а)неполной оплаты Собственником коммунальных услуг,

б)проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в МКД;

в)выявление факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г)подключения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д)использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте и не согласованных с Исполнителем;

е)неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией (или создающего угрозу жизни и безопасности граждан).

5.3.Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, Исполнитель при наличии вины Собственника вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте «а» п.5.2. настоящего Договора, в следующем порядке:

а)Исполнитель направляет (в письменной форме) Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения им задолженности в течение 1 месяца от даты направления указанного уведомления, предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено или ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения Собственника путем вручения под расписку или почтовым отправлением (заказным письмом с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;

б)при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока Исполнитель вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника;

в)в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечению 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг исполнитель имеет право приостановить предоставление отдельных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

5.4.Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Оказание услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин, указанных в п.п.5.1, 5.2. настоящего Договора, в том числе с момента полного погашения Собственником задолженности.

5.5.При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Исполнитель вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи Собственнику отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

5.6.Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением Договора.

5.7.Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Собственникам ,полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Договором, не допускается.

5.8.Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг (либо подаче коммунальных ресурсов) не должны приводить:

а)к повреждению общего имущества Собственников помещений в МКД, нарушению прав и законных интересов граждан, пользующихся другими помещениями в этом доме,

б)к нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

**6.Срок действия и расторжения настоящего договора**

6.1.Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на правоотношения возникшие «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и действует в течение до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.2.Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3.Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.3.1.В одностороннем порядке:

а)по инициативе Собственника в случае:

-отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (передачи жилого помещения в собственность граждан, купли-продажи, мены, ренты и т.д.) путем уведомления Исполнителя о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

-принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа управления или иной управляющей организации, о чем Исполнитель должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания (в случае перехода права собственности на помещения к иным собственникам) при условии полного погашения задолженности Заказчиком.

б)по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник и наниматели помещения должны быть предупреждены не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если МКД окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает.

6.3.2.По соглашению Сторон.

6.4.Расторжение Договора не является для Собственника, нанимателей и членами их семей , арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Исполнитель обязан уведомить Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в МКД о сумме переплаты, получить от них распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанные ими счета.

6.5.Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт, стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Исполнителю разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

6.6.В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Исполнителя по фактически затратам, в том числе средства, направленные Исполнителем на инвестирование в общее имущество.

**7.Разрешение споров**

7.1.Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2.В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение в суд в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.3.Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Исполнителем.

7.4.Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Исполнитель не рассматривает.

**8.Прочие положения**

8.1.Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2.Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

8.3.Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**9.Соглашение об обработке персональных данных**

9.1.В рамках настоящего договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, Собственник дает согласие на обработку Исполнителю своих персональных данных, включая: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, семейное положение, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение ,в том числе о его площади, количестве проживающих (зарегистрированных) в нем граждан, размере платы, в том числе задолженности, за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях произведения перерасчета за период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

9.2.Собственник дает согласие Исполнителю на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

9.3.Согласие на обработку своих персональных данных дается до исполнения Сторонами обязательств Собственника перед управляющей компанией. До момента их полного исполнения, не является основанием для прекращения права Исполнителю на обработку персональных данных.

9.4.При обработке персональных данных Собственника, Исполнитель применяет смешанную обработку персональных данных, которая включает автоматизированную и неавтоматизированную передачу и получение в ходе обработки персональных данных информацию в т.ч. и по внутренней сети Исполнителя, а также с использованием сети общего пользования Интернет, что необходимо для правильного и корректного начисления и сбора оплаты за предоставляемые Исполнителем жилищные и коммунальные услуги, а также для реализации иных функций управления.

9.5.Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Собственником путем направления в адрес Исполнителя письменного уведомления с указанием причин отзыва, за 5 (пять) дней до даты предполагаемого отзыва согласия.

9.6.Распространение (в т.ч. передача) персональных данных осуществляется Исполнителем в адрес организаций указанных в приложение № 8 к данному договору, данные предоставляются с целью сбора платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальных платежей и начислению субсидий и льгот.

**Приложения:**

**1.Акт технического состояния многоквартирного дома.**

**2.Перечень работ, выполняемых по статьям содержание и текущий ремонт.**

**3.Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей компанией, и определение размера платы за коммунальные услуги.**

**4. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового**

**(непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования**

**5.Форма ежегодного отчета Исполнителя о выполнении Договора.**

**6.Перечень мероприятий по оптимизации расходов на оплату энергоресурсов в МКД.**

**7.Список организаций, котором передаются персональные данные собственников с целью начисления, организации приема коммунальных и прочих платежей предусмотренных данным договором. А также для сверки индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.**

**9.Реквизиты и подписи сторон**

**Исполнитель Председатель Совета МКД/Собственник**

Общество с ограниченной ответственностью «Народная»

Юридический адрес: 664047, г. Иркутск, ул. Советская, 58

офис 25

Почтовый адрес: 664047, г. Иркутск, ул. Советская, 58

офис 25

ОГРН 1113850012924 ИНН 3212133240 КПП 381201001

ОКВЭД 70.32 ОКПО 90985092

Телефон/факс: (3952)255-688 E-mail:uknarod@mail.ru

Skype:narod20

Телефон аварийно-диспетчерской службы:(3952) 500-100,

60-94-64

**Директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_П.А.Ваньков**

**Приложение № 1**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_года**

**Акт технического состояния многоквартирного дома**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Адрес многоквартирного дома | | | | | | | | | |  | |  |
| 2. Наличие аншлага на доме | | | | | | | |  | |  | |  |
| 3. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) | | | | | | | | | | | | |
| 4. Серия, тип постройки | | | | | |  | |  | | 4. Год постройки | | |
| 5. Степень износа по данным государственного технического учета | | | | | | | | | | | | |
| 6. Наличие технического паспорта и дата его выдачи | | | | | | | | | | | | |
| 7. Степень фактического износа | | | | | | | | 8. Год последнего капитального ремонта | | | | |
| 9. Количество этажей | | | | 10. Количество подъездов | | | | | | | | 11. Наличие аншлагов над подъездами |
| 12.Площалдь подвала | | | | | | 13 Площадь чердака | | | | | | 14. Площадь цокольного этажа |
| 15. Количество квартир | | | | | |  | | в т.ч. Приватизированных | | | | |
| 16. Количество нежилых помещений | | | | | | | | | |  | |  |
| II. 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 | | |
| 1а. Фундамент | |  | |  | | Бутовый, бетонный | | | | | |  |
| 1б. Отмостка | |  | |  | | Асфальт, бетон, | | | | | |  |
| 1в. Наличие клумб и описание состояния газонов | | | | | | | | | | | | |
| 1г. Наличие и состояние придомовых дорог и бордюров | | | | | | | | | | | | |
| 1д. Наличие и состояние парковок для автомобилей с указанием площади парковки | | | | | | | | | | | | |
| 1е. Наличие и состояние детских и спортивных площадок с указанием их площади | | | | | | | | | | | | |
| 1ж. Наличие и состояние ограждений клумб и газонов | | | | | | | | | | | | |
| 1з. Контейнерная площадка (указать местонахождение, состояние самой площадки и количество контейнеров) | | | | | | | | | | | | |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | | | | | | кирпичные, панель, монолит + кирпич, дерево, пеноблоки | | | | | | |
| 3. Перегородки | | | |  | | деревянные, бетонные | | | | | |  |
| 4. Перекрытия | |  | |  | | деревянные, бетонные | | | | | |  |
| чердачные | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| междуэтажные | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| подвальные | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| (другое) | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 5а. Крыша | |  | |  | | асбоцементная, металлопрофиль, мягка кровля | | | | | | |
| 5б. Смотровые окна (наличие и состояние) | | | | | | | | | | | |  |
| 5в. Фановые трубы (должны выходить наружу) | | | | | | разрушены/не разрушены | | | | | | |
| 5г. Вентиляционные шахта и каналы (указать наличие на шахтах козырьков)- должны выходит наружу | | | | | | разрушены/не разрушены | | | | | | |
| 5д. Чердак (наличие, освещение, захламление, наличие запирающих устройств( замков)) | | | | | | освещен/ не освещен захламлен/ не захламлен) | | | | | | |
| 5е. Водосточная система | | | | | | оцинкованная, круглая диам. 100 или 150, | | | | | | |
| 5з. Пожелания жителей по кровле и чердаку | | | | | | | | | | | |  |
| 6. Подъезды и коридоры | | | | | |  | |  | |  | |  |
| 6А. Стены | |  | |  | | Окрашены, побелены | | | | | |  |
| 6Б. Потолок | |  | |  | | Окрашены, побелены | | | | | |  |
| 6Б. Полы | |  | |  | | дощатые, керамическая плитка, линолеум, другое | | | | | | |
| 7. Проемы в подъездах | | | | | |  | |  | |  | |  |
| окна | |  | |  | | деревянные, пластиковые | | | | | | |
| входные двери | |  | |  | | деревянные, металлические, пластиковые | | | | | | |
| тамбурные двери | | | |  | | деревянные, пластиковые | | | | | | |
| Почтовые ящики количество состояние, наличие запирающих устройств | | | | | | | | | | | | |
| Количество и состояние светильников в подъезде | | | | | | | | | | | | |
| Описание зоны входа в подъезд со стороны улицы. Наличие и состояние козырька, состояние выхода | | | | | | | | | | | | |
| Наличие и состояние лавок с указанием количества | | | | | | | | | | | | |
| Наличие и состояние уличных урн с указанием количества | | | | | | | | | | | | |
| Пожелания жителей по состоянию коридоров и подъездов | | | | | | | | | | | | |
| 8. Наружная отделка стен | | | | | | Керамическая плитка, металлопрофиль, штукатурка | | | | | | |
| Состояние термошвов и межпанельных стыков | | | | | | | | | | | |  |
| 8а. Пожелание жителей по отделке наружных стен и информация по промерзанию стен | | | | | | | | | | | | |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | | | | | | | | | | | | |
| телевидение (при наличии кабельного указать поставщика) | | | | | | общедомовая антенна, кабельное | | | | | | |
| Интернет (указать провайдеров и как проложены кабельные линии (в коробах, трубах или на скрутках)). | | | | | | | | | | | | |
| телефонные сети и оборудование (указать поставщиков, и качество прокладки кабельных линий) | | | | | | | | | | | | |
| Проводное радио | | | |  | |  | |  | |  | |  |
| Домофон (указать поставщика данной услуги) | | | | | | | | | | | |  |
| мусоропровод |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| лифт |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| вентиляция |  | |  | | принудительная, естественная | | | | | | | |
| Пожелания жителей по работе оборудования | | | | | | | | | | |  | |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | | | | | | | | | | | | |
| 10а. Наличие общественных туалетов, душевых, постирочных, кухонь | | | | | | | | | | | | |
| Электроснабжение, указать номер ТП от которой запитан МКД | | | | | | | | | | | | |
| Количество и потребляемая мощность электроосвещения МОП | | | | | | | | | | | | |
| Наличие и состояние внешний точек освещения (уличных) над подъездами с указанием количества | | | | | | | | | | | | |
| Наличие и состояние ВРУ (вводное-распеределительное устройство) | | | | | закрыто/открыто | | | |  | |  | |
| Наличие и состояние ЩР (щита распределительного) с указанием вида предохранителя и количеством ШР | | | | | закрыто/открыто | | | |  | |  | |
| Наличие и состояние межэтажных электических щитов с указанием количества щитов | | | | | закрыто/открыто | | | |  | |  | |
| Наличие отсекающего устройства электроснабжения квартиры в подъезде | | | | | | | | | | | | |
| Наличие индивидуальных приборов учета электроэнергии (с указание где находятся- в квартирах или в подъезде) | | | | | | | | | | | | |
| Наличие общедомового прибора учета электроэнергии, его номера и его показаний | | | | | | | | | | | | |
| Наличие общедомового прибора учета электроэнергии МОП, его номера и его показаний | | | | | | | | | | | | |
| Граница эксплуатационной ответственности по электроснабжению | | | | | | | | | | | | |
| Пожелания жителей по работе системы электроснабжения | | | | | | | | | | |  | |
| Холодное водоснабжение с указанием материалов трубопровода | | | | | поступление в дом/ колонка | | | | | | | |
| Наличие общедомового прибора учета ХВС и указания его номера и показаний | | | | | | | | | | | | |
| Наличие и состояние запорной арматуры на вводе с указанием места ввода | | | | | | | | | | | | |
| Состояние запорной арматуры и трубопроводов ХВС в местах общего пользования (подвалах, коридорах). Особое внимание уделить протечкам и может ли запорная арматура выполнять свою функцию | | | | | | | | | | | | |
| Граница эксплуатационной ответственности по ХВС | | | | | | | | | | | | |
| Пожелания жителей к работе системы ХВС | | | | | | | | | | |  | |
| Горячее водоснабжение | | | | | центральное/бойлер/теплообменник | | | | | | | |
| Наличие общедомового прибора учета ГВС и указания его номера и показаний | | | | | | | | | | | | |
| Наличие и состояние запорной арматуры на вводе с указанием места ввода | | | | | | | | | | | | |
| Состояние запорной арматуры и трубопроводов ГВС в местах общего пользования (подвалах, коридорах). Особое внимание уделить протечкам и может ли запорная арматура выполнять свою функцию | | | | | | | | | | | | |
| Граница эксплуатационной ответственности по ГВС | | | | | | | | | | | | |
| Пожелания жителей к работе системы ГВС | | | | | | | | | | |  | |
| Водоотведение | | |  | | центральное/выгребная яма | | | | | | | |
| Состояние трубопроводов (материал) водоотведения информация о затоплении и состоянии выпуска канализации | | | | | | | | | | | | |
| Наличие и состояние дворового туалета | | | | | | | | | | |  | |
| Наличие выгребной или наливной ямы, с указанием состояния, периодичности и объема откачки | | | | | | | | | | | | |
| Граница эксплуатационной ответственности по водоотведению | | | | | | | | | | | | |
| Пожелания жителей к работе системы водоотведения | | | | | | | | | | | | |
| газоснабжение |  | |  | | есть/ нет ( с указанием газогольдер или централизованное) | | | | | | | |
| Отопление |  | |  | | центральное/печное (указать кол-во печей) | | | | | | | |
| Наличие общедомового прибора учета тепла с указанием модели, номера и последними показаниями за предыдущий месяц | | | | | | | | | | | | |
| Автоматизация теплового пункта, при наличии погодоведомых механизмов указать производителя | | | | | | | | | | | | |
| Наличие двери и замка на тепловом пункте | | | | | | | | | | |  | |
| Наличие и состояние запорной арматуры на вводе с указанием места ввода. | | | | | | | | | | | | |
| Гидроизоляция ввода | | | | |  | |  | |  | |  | |
| Состояние запорной арматуры и трубопроводов отопления в местах общего пользования (подвалах, коридорах). Особое внимание уделить протечкам и может ли запорная арматура выполнять свою функцию | | | | | | | | | | | | |

**Исполнитель Председатель Совета МКД/ Собственник**

**Приложение № 2**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_года**

**Перечень работ, выполняемых по статьям содержание и текущий ремонт**

1.Обследование (техническое освидетельствование зданий, подготовка плана текущего ремонта, и составление смет).

2.Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, замена прокладок, набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов- в местах общего пользования. Смена небольших участков трубопроводов (до 2 м), выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов.

3.Проверка канализационных вытяжек и устранение неисправности, устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов.

4.Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, ремонт или замена при течи отопительных приборов и полотенцесушителей (стандартных), крепление трубопроводов и приборов, мелкий ремонт теплоизоляции, промывка трубопроводов (до 2м), выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов.

5.Устранение неисправностей электротехнических устройств: смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отклонения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки- в местах общего пользования.

6.Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и другое) и электрооборудования- в местах общего пользования.

7.Ликвидация аварийных ситуаций.

8.Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчесрской службы.

9.Замена разбитых стекол и сорванных оконных переплетов, форточек, дверных полотен- в местах общего пользования.

10.Очистка прилегающего к дому участка от бытового мусора, снега вручную.

11.Дератизация подвалов, очистка чердачных и подвальных помещений с вывозкой мусора.

12.Укрепление водосточных труб, колен, воронок.

13.устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли.

14.Проверка исправности слуховых окон, окон в подвальных помещениях.

15.Доставка квитанций по оплате ЖКУ.

16.ранение, своевременное внесение изменений в техническую документацию по дому (паспорта, акты технического состояния дома, схемы внутридомовых стен водоснабжения, канализации, теплоснабжения, сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт, протоколы измерения сопротивления электросетей).

17.Санитарное содержание придомовых территорий:

-подметание свежевыпавшего снега;

-очистка входов от наледи;

-очистка козырьков над входами от снега, сосулек;

-подметание территории в теплое время года;

18.Подготовка к сезонной эксплуатации жилых зданий.

19.Установка досок объявления на подъезде.

2.Текущий ремонт (выполняются работы, утвержденные в Плане, ежегодно утверждаемом собственниками на общем собрании по предложениям Исполнителя).

В жилых и подсобных помещения квартир работы выполняются собственниками, нанимателями, арендаторами жилых помещений за счет собственных средств.

**Исполнитель Председатель Совета МКД/ Собственник**

**Приложение № 3**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_года**

**Примерный перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей компаний, и определение размера платы за коммунальные услуги (в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома)**

1. По настоящему договору Управляющая компания обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустройства).

1.1.Холодное водоснабжение.

1.2.Горячее водоснабжение.

1.3.Водоотведение.

1.4.Электроснабжение.

1.5.Газоснабжение.

1.6.Отопление.

(отметить нужное).

2.Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ.

3.Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарным показаниям индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

**Исполнитель Председатель Совета МКД/Собственник**

.

**Приложение № 4**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_года**

**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового**

**(непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Неисправности конструктивных элементов и оборудования | | Предельный срок выполнения ремонта |
| **КРОВЛЯ** | | |
| Протечки в отдельных местах кровли | | 1 сутки |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их укреплений) | | 5 суток |
| **СТЕНЫ** | | |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением | 1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны) | |
| Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами | | 1 сутки |
| **ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ** | | |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен  В зимнее время  В летнее время | | 1 сутки  3 суток |
| Дверные заполнения (входные двери в подьездах) | | 1 сутки |
| **ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА** | | |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушению | | 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами | | Немедленное принятие мер безопасности |
| **ПОЛЫ** | | |
| Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах | | 3 суток |
| **ПЕЧИ** | | |
| Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания | | 1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления) |
| **САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ** | | |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах | | 1 сутки |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) | | Немедленно |
| Неисправности мусоропроводов | | 1 сутки |
| **ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ** | | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом.  Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования. | | При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов. |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | | 3 часа |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | | 3 часа |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) | | Немедленно |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | | 7 суток |
| **ЛИФТ** | | |
| Неисправности лифта (если устранение причин остановки не связано с проведением длительного и капитального ремонта) | | Не более 1 суток |

Примечание: сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

**Исполнитель Председатель Совета МКД/Собственник**

**Приложение №5**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года**

**Форма ежегодного отчета**

**Исполнителя о выполнении Договора**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(наименование организации)**

**по деятельности за отчетный период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.**

1. Общая информация

Адрес многоквартирного дома\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Год постройки\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Этажность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Количество квартир\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Количество собственников\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Количество нанимателей\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общая площадь дома с учетом помещений общего пользования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Общая площадь жилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

Общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_\_ %.

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

Количество заявок на устранение аварийных ситуаций\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания)\_\_\_\_\_

1. Работы, выполненные за отчетный период

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Перечень работ и услуг** | **Плановые затраты, руб.** | **Фактические затраты, руб.** | **Разница, руб.** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1.Работы и услуги по управлению многоквартирным домом |  |  |  |
| 1.1.Организация начисления и сбора платежей |  |  |  |
| 1.2.Организация бухгалтерского учета и отчетности, ведения лицевых счетов, банковское обслуживание |  |  |  |
| 1.3.Содержание административных и производственных помещений, оргтехники, услуги связи и транспортные услуги |  |  |  |
| 1.4.Услуги платежных агентов и расчетного центра |  |  |  |
| 1.5.Прочие |  |  |  |
| ***Итого:*** |  |  |  |
| 2.Работы и услуги по содержанию общего имущества (расписать блоками, при возможности- с указанием объемов) |  |  |  |
| 2.1.Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации |  |  |  |
| 2.3.Аварийное обслуживание |  |  |  |
| 2.4.Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета |  |  |  |
| 2.5.Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности, в том числе: |  |  |  |
| -сбор и вывоз ТБО |  |  |  |
| -уборка придомовой территории |  |  |  |
| -дезинсекция и дератизация |  |  |  |
| -озеленение |  |  |  |
| -благоустройство |  |  |  |
| ***Итого:*** |  |  |  |
| 3.Работы по текущему ремонту |  |  |  |
| 3.1.(расписать пообъектно с указанием объемов) |  |  |  |
| и т.д. |  |  |  |
| ***Итого:*** |  |  |  |
| 4.Работы по капитальному ремонту |  |  |  |
| 4.1.(расписать пообъектно с указанием объемов) |  |  |  |
| ***Итого:*** |  |  |  |
| 5.Коммунальные услуги: |  |  |  |
| 5.1.Холодное водоснабжение |  |  |  |
| 5.2.Электроснабжение |  |  |  |
| 5.3.Горячее водоснабжение |  |  |  |
| 5.4.Отопление |  |  |  |
| 5.5.Водоотведение |  |  |  |
| 5.6.Газоснабжение |  |  |  |
| ***Итого коммунальных услуг:*** |  |  |  |
| 6.Другие услуги (обслуживание web- сайта компании и прочее) |  |  |  |
| ***ВСЕГО:*** |  |  |  |

**Примечание**: расходы на содержание основных средств, налоговые платежи и прибыль (в соответствии с принятым уровнем рентабельности) указываются в составе соответствующих видов работ и услуг.

**3.Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за \_\_\_\_\_\_ г.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Управление МКД (руб)** | **Содержание общего имущества (руб)** | **Текущий ремонт общего имущества (руб)** | **Капитальный ремонт (руб).** | **Коммунальные услуги** |
| 1.Долг (остаток) на начало года |  |  |  |  |  |
| 2.Начислено |  |  |  |  |  |
| 3.Оплачено |  |  |  |  |  |
| 3.1..Оплачено населением |  |  |  |  |  |
| 3.2.Оплачено по нежилым помещениям |  |  |  |  |  |
| 4.Задолженность на конец отчетного периода |  |  |  |  |  |
| 5.Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. |  |  |  |  |  |
| 6.Выполнено работ (оказано услуг) |  |  |  |  |  |
| 7.Остаток на конец отчетного года  («-»-перевыполнено работ;  «+»-недовыполнено работ) |  |  |  |  |  |

**Примечание:** п.3=п.3.1+п.3.2+п.3.3; п.4= п.1+п.2- п.3; п.5 и п.6-данные управляющей компании; п.7=п.2+п.5-п.6

4.Работы по обеспечению энергосбережения и повышения энергетической эффективности в многоквартирном доме:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Директор

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

(наименование управляющей компании)

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

(подпись) (фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_\_г.

Исполнитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Тел:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение №6**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года**

**Перечень мероприятий по оптимизации расходов на оплату энергоресурсов в МКД**

1.Мероприятия, направленные на организацию эффективного учета потребляемых в многоквартирном доме энергоресурсов.

1.1.Оборудование многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета воды, электрической и тепловой энергии.

1.2.Установка во всех жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома индивидуальных приборов учета всех видов энергоресурсов, в том числе: холодной и горячей воды, природного газа и электроэнергии.

1.3.Замена индивидуальных приборов учета на новые (в отношении электроэнергии- класса точности 2,0 и выше (1,0)).

1.4.Организация системы одновременного (либо с минимальным разрывом во времени) съема показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета с привлечением уполномоченных представителей собственников помещений.

1.5.Установка индивидуальных приборов учета воды, электроэнергии с возможностью дистанционного снятия показаний (оснащение радиомодулями или иным оборудованием).

2.Мероприятия, направленные на снижение потребления энергоресурсов в помещениях общего пользования в многоквартирном доме и уменьшение внутридомовых потерь.

2.1.Установка в помещениях общего пользования (в тамбурах, на лестничных клетках и т.д.) датчиков движения (звука) для кратковременного включения освещения и автоматического выключения освещения.

2.2.Монтаж программируемого таймера для включения по заданной программе (или фотореле по освещенности) наружного освещения.

2.3.Применение автоматики с частотным регулированием для управления насосами.

2.4.Выполнение ревизии, регулировки, промывки системы отопления, теплоизоляции трубопроводов, обеспечения плотного притвора окон и дверей и других мероприятий, входящих в Перечень мероприятий по энергоснабжению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно, утвержденный постановлением Администрации области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.5.Замена обычных ламп накаливания в помещениях общего пользования на энергосберегающие, установка светодиодных светильников.

2.6.Монтаж современных стеклопакетов в помещениях общего пользования.

2.7.Замена металлических трубопроводов на полипропиленовые или иные современные трубопроводы, с исключением формирования отложений на внутренней поверхности трубопроводов.

3.Мероприятия, направленные на снижение потребления энергоресурсов в быту (в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома).

3.1.Замена старых радиаторов отопления на современные (либо промывки радиаторов отопления).

3.2.Замена обычных ламп накаливания на энергосберегающие.

3.3.Восстановление системы рециркуляции горячего водоснабжения.

**Исполнитель Председатель Совета МКД/Собственник**

**Приложение №7**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года**

**Список организаций, котором передаются персональные данные собственников с целью начисления, организации приема коммунальных и прочих платежей предусмотренных данным договором. А также для сверки индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.**

* Общество с ограниченной ответственностью «Иркутская городская теплосбытовая компания»,
* Муниципальное унитарное предприятие «Производственное управление водопроводно - канализационного хозяйства» г. Иркутска,
* ООО «Телекомсервис» г. Иркутск,
* УФПС Иркутской области «Почта России»,
* Общество с ограниченной ответственностью «Иркутская процессинговая компания»
* Филиал «Иркутский» «Мой Банк» ООО
* Филиал «БАНК УРАЛСИБ»

Директор ООО «Народная»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А.Ваньков