**ДОГОВОР №**

**на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома.**

г. Элиста «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЮМЭК – Коммунальный сервис» (ООО «ЮМЭК – КС»)**, именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице управляющего директора Калмыцкого филиала ООО «ЮМЭК – КС» Шурунгова Константина Антоновича, действующего на основании Устава ООО «ЮМЭК – КС», Положения о Калмыцком филиале ООО «ЮМЭК – КС» и доверенности от 01 января 2012 года № 1 и

**Гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**

именуемый в дальнейшем **«Собственник» (**паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан (когда)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (кем)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения ---, собственник жилого помещения – квартиры № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., действующий от себя лично на основании Свидетельства о государственной регистрации права общей долевой собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом (далее – Договор).

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1. **ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.**

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**
   1. Собственник передает с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012г., а Исполнитель принимает в управление в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором долю общего имущества, принадлежащего Собственнику в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемую в дальнейшем «Имущество» в соответствии с составом и техническими характеристиками многоквартирного дома.
   2. По факту приема-передачи Сторонами составляется акт (приложение №2).
   3. Общая площадь жилищного фонда составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ тыс. м2, площадь убираемой придомовой территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тыс. м2.
   4. Собственник передает, а Исполнитель принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

2.4.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Потребителей;

2.4.2. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

2.4.3. выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения - выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

2.4.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.4.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.4.6. начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.4.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;

2.4.9. предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.4.10. проверка технического состояния Общего имущества;

2.4.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

2.4.12. расчет на размер платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;

2.4.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.4.14. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

2.4.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.4.16 . выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.4.17 . ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.4.18. подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.4.19. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.4.20. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.4.21. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

2.4.22. составление перечня Общего имущества;

2.4.23. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;

* + 1. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

2.4.25. оказание прочих услуг Потребителям.

2.5. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Исполнителем в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственников.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

**3.1. Исполнитель обязан:**

3.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные 2.4. настоящего Договора;

3.1.2 исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных 2.4.1 .-2.4.25. настоящего Договора;

3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

3.1.4. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии законодательством РФ собственниками таких Помещений.

* 1. **Исполнитель вправе:**

3.2.1. применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам и поставщикам услуг, допустивших снижение их качества.

3.2.2. требовать от Собственника в установленном действующим законодательством порядке выполнения требований, в том числе финансовых, настоящего договора.

3.2.3. вносить предложения Собственнику по улучшению обеспечения граждан жилищно-коммунальными услугами, расширению их перечня.

3.2.4. самостоятельно определять пути и конкретные мероприятия по управлению, совершать юридические и фактические действия в интересах Собственника.

3.2.5. при необходимости вносить изменения в месячный/годовой план ремонтов при согласовании с уполномоченным представителем Собственника с последующим утверждением на очередном общем собрании.

3.2.6. в случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим утверждением на очередном общем собрании понесенных расходов.

3.2.7. представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.2.8. в случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

* + 1. **Собственник обязан:**

3.3.1. Осуществлять контроль за соответствием утвержденных общим собранием размеров оплаты содержания и ремонта жилья, а также управления общим имуществом многоквартирного дома объемам, перечню, периодичности и фактической стоимости выполнения работ.

3.3.2. При изменении экономических условий выполнения работ по содержанию и ремонту жилья, а также осуществления функции управления общим имуществом многоквартирного дома, выносить на рассмотрение общего собрания собственников жилых помещений новых размеров оплаты содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома. В случае соответствующего решения общего собрания собственников, не позднее, чем за \_\_\_\_\_ дней до предполагаемого утверждения, выносить на рассмотрение Исполнителя новых размеров оплаты ремонта и содержания жилья.

3.3.3. Сообщать Исполнителю мотивированные возражения по предоставляемым ею отчетам не более чем в \_\_\_\_\_ срок с даты получения отчета.

Производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном общим решением собрания собственников.

3.3.4. Определить уполномоченного представителя Собственника для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

3.3.5. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных жильцов.

3.3.6. Своевременно сообщать Исполнителю обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

3.3.7. В установленном порядке согласовывать, в том числе с Исполнителем, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

3.3.8. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.9. Уведомлять Исполнителя об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

3.3.10. Производить согласно прейскуранту отдельную плату за погрузку на грузовой автомобиль и вывоз крупногабаритного мусора.

**3.4. Собственник вправе**:

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;

3.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.4. настоящего Договора.

3.4.3. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.4.4. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

1. **СОСТАВ, ОБЪЕМ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**
   1. В соответствии решением общего собрания собственников к работам по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома относятся:
      1. содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

- придомовой территории;

- мусоропроводов;

- подъездов жилых домов;

- работы по дезинфекции, дезинсекции, дератизации жилищного фонда;

- работы по вывозу бытовых отходов;

- прочих элементов общего имущества многоквартирного дома.

Содержание, объем и периодичность выполнения работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома приведены в приложении № 3.

4.2.2. текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

- ремонту жилищного фонда;

- работе диспетчерской службы и проведению аварийных работ.

Содержание, объем и периодичность выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, принятые решением общего собрания собственников, приведены в приложении № 4.

* + 1. Содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт лифтового хозяйства.

**5.СОСТАВ, ОБЪЕМ И РЕЖИМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

* 1. В соответствии с проектной документацией на многоквартирный дом в состав коммунальных услуг, предоставляемых собственникам жилых помещений, относятся:

- водоснабжение;

- водоотведение;

- отопление;

- электроснабжение;

* 1. Параметры предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требования нормативных документов, а также настоящему договору.
  2. При отклонении параметров качества предоставляемых коммунальных услуг от нормативных требований, осуществляется перерасчет стоимости услуг.

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТА ПО ДОГОВОРУ**

Размер Платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника устанавливается в соответствии действующим законодательством Российской Федерации.

* 1. Оплата содержания и ремонта мест общего пользования многоквартирного дома и коммунальных услуг по настоящему договору осуществляется по единому платежному документу (счету-квитанции), выставляемый Управляющей компанией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за отчетным, потребителям жилищно-коммунальных услуг.
  2. Получателем средств от населения является: ФГУП «Почта России», ООО «ЮРБЦ», взаимодействующий с Исполнителем по отдельному договору.
  3. Расчет величины оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется:

- за услуги управления, работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома – исходя из стоимости содержания 1 м2 общей площади жилья,

утвержденной решением общего собрания собственников - \_\_\_\_\_\_\_ руб./ м2 и общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником;

- за коммунальные услуги – исходя из стоимости коммунальных услуг, установленных для ресурсоснабжающего предприятия в установленном порядке, и показаниям приборов учета при их наличии или нормативов потребления, установленных органами местного самоуправления, при их отсутствии. Стоимость коммунальных услуг составляет:

- водоснабжение – 27,65 руб./ м3; или 199,08 руб./чел. в месяц;

- водоотведение (канализация) - 7,66 руб./ м3; или 52,85 руб./чел. в месяц;

- отопление – 1327,59 руб./ Гкалл.

* 1. При отклонениях от нормативных условий предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляется изменение размера их оплаты в установленном порядке на основании заявления Собственника.
  2. Исполнитель вправе изменить (уменьшить) объем выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (по согласованию с общим собранием Собственников или самостоятельно), а также ограничить (приостановить) предоставление коммунальных услуг при уменьшении Собственником оплаты содержания и ремонта жилья и коммунальных услуг.
  3. Собранные денежные средства учитываются Исполнителем на едином счете, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

- фонд содержания, направляемого на обслуживание дома,

- фонд текущего ремонта,

- фонд оплаты коммунальных услуг,

- фонд капитального ремонта.

* 1. Неиспользованные средства из фонда содержания в случае невыполнения или некачественного выполнения работ подрядной организацией Исполнитель передает в фонд ремонта.
  2. Стоимость услуги управления может быть изменена решением общего собрания собственников в зависимости от качества работы Исполнителя.
  3. Условия оплаты по настоящему договору, действуют в течение 1 года с момента подписания настоящего договора и подлежат ежегодному пересмотру на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. В случае если собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об изменении условий к настоящему договору, такие изменения оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
      1. в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
      2. невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.
   3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.
   4. Не являются виновными действия Исполнителя в случае исполнения решения общего собрания. Исполнитель не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств в фонде содержания/или фонде ремонта.
   5. Исполнитель не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по поручению Собственника.
   6. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.
   7. Факт непроживания не освобождает Собственника от выполнения обязанностей по договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.
2. **КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ИСПОЛНИТЕЛЯ**
   1. Собственник имеет право осуществлять контроль за деятельностью Исполнителя путем ознакомления с финансовой, бухгалтерской и иной документацией Исполнителя, связанной с управлением в рамках настоящего договора.
3. **ФОРС-МАЖОР**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

К указанным обязательствам относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

* 1. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств.
  2. Наступление обстоятельств, предусмотренных настоящей статьей, при условии соблюдения требований 0 настоящего договора, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения.

9.4 Дальнейшая судьба настоящего договора в таких случаях должна быть определена соглашением сторон. При недостижении согласия стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

1. **ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор может быть пересмотрен по предложению одной из Сторон или на основании общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме.
   2. Предложения об изменении Договора оформляются в письменном виде и рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.
   3. Все изменения по договору оформляются дополнительными соглашениями, которые с момента подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.
2. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и заключен сроком на 1 (один) год.

11.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим [законодательством](garantF1://10064072.1029) при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

11.3. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из 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.

11.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

11.5. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении или изменении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

1. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.**
   1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.
   2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
   3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу.
2. **ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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.

1. 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.

**Приложения** к договору№ \_\_\_\_\_\_\_\_ на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома:

1. Термины и определения.

2. Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.

3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества жилого дома.

4. Перечень услуг и работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов

1. **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **«СОБСТВЕННИК»:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (фамилия, имя, отчество полностью)  паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  когда \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  зарегистрирован по месту постоянного проживания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) (Ф.И.О.) | **«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»:**  ООО «ЮМЭК – Коммунальный сервис»  Юридический адрес: 357500, Ставропольский край, г. Пятигорск, пр. Кирова, д. 47.  Калмыцкий филиал ООО «ЮМЭК – Коммунальный сервис»  Место нахождения: Республика Калмыкия, г. Элиста, пер. Лермонтова, д. 7 а  ОГРН 1102632002362 ИНН 2632099728  КПП 081643001 р/с 40702810160300003139  в Калмыцком. Отделении № 8579 г. Элиста Сбербанка России ОАО, к/c 30101810600000000660  БИК 040702660  Управляющий директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шурунгов К.А./ |

Приложение № 1

к договору на управление

содержание и ремонт

многоквартирного дома

от «\_\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_\_г. № \_\_\_\_

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Помещение** - часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Общее имущество** - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное **с** ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированные в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирной дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень Общего имущества Многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

**Многоквартирный дом** - расположенный по адресу: г.Элиста, 6 микрорайон, д.10

единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

**Собственник** - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

**Потребитель** - Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

**Коммунальные услуги** - предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

**Содержание** - содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиям: Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

**Текущий ремонт** - ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общи коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленным нормативными правовым актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

**Капитальный ремонт** – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по Капитальному ремонту, а также размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

**Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника** - платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1.- 2.1.21. настоящего Договора, по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

**Плата за жилое помещение** - включает в себя Плату за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника.

**Доля участия** - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

**Управление Многоквартирным** домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

**Ресурсоснабжающие организации** - организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

**Обслуживающие организации** - организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору

Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Управляющий директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шурунгов К.А./

Приложение № 2

к договору на управление

содержание и ремонт

многоквартирного дома

от «\_\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_\_г. № \_\_\_\_

**АКТ**

**технического состояния жилого дома в пределах**

**эксплуатационной ответственности**

**№\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Комиссия в составе представителей Исполнителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и уполномоченного представителя Собственников \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

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

Материал стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Число этажей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наличие подвала или полуподвала \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Мансарда \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Стоимость строения (восстановительная) \_\_\_\_\_\_ тыс. руб.

Износ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., или \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

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

В том числе: жилая \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Кол-во квартир \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, комнат \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Съемщиков жилых помещений (кол-во) \_\_\_\_, жильцов \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Торговые помещения \_\_\_\_ кв. м, производственные \_\_\_\_ кв. м

Учреждения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, склады \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Гаражи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, встроенные \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Прочие \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Подсобные постройки

Прачечные (отдельно стоящие) \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м и др. \_\_\_\_\_\_\_\_

2. Конструкции (результат осмотра)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Число зданий  и конструкций | Техническое состояние | Требуется замена или ремонт |
| Фундаменты |  | кв. м |
| Стены |  | кв. м |
| Фасады |  | кв. м |
| В том числе:  Балконы |  | шт. |
| Карнизы |  | п. м |
| Водоотводящие устройства |  | п. м |
| Кровля |  | кв. м |
| Перекрытия |  | кв. м |
| Полы |  | кв. м |
| Окна |  | шт. |
| Двери |  | шт. |
| Лестничные марши |  | кв. м |
| Печи и очаги |  | шт. |
| Благоустройство:  Отмостки и тротуары |  | кв. м |
| Покрытие дорожных  территорий |  | кв. м |
| Заборы, ограды |  | п. м |
| Ворота |  | шт. |
| Зеленые насаждения |  | кв. м |

1. Инженерное оборудование (результат осмотра)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды оборудования | Техническое состояние | Требуется замена или ремонт |
| Центральное отопление |  |  |
| Радиаторы |  | шт. |
| Горячее водоснабжение |  | п. м |
| Приборы |  | шт. |
| Бойлеры |  | шт. |
| Наличие транзитных трасс |  |  |
| Сети  Водопровод |  | п. м |
| Приборы |  | шт. |
| Наличие повысительных насосов |  |  |
| Сети  Канализация |  | п. м |
| Приборы |  | шт. |
| Наличие внутридомовой  ливневой канализации |  |  |
| Сети  Электрооборудование |  | п. м |
| Сети  Осветительные точки |  | шт. |
| Электродвигатели |  | шт. |
| Лифты |  | шт. |
| Прочее инженерное  оборудование |  |  |

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения

находятся в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ состоянии или нуждаются в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Управляющий директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шурунгов К.А./

Приложение № 3

к договору на управление

содержание и ремонт

многоквартирного дома

от «\_\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_\_г. № \_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА**

**Перечень работ по содержанию общего имущества**

**1. Осмотр общего имущества**

1.1 Смена вентилей, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей – дроссельных шайб и др.

1.2 Регулировка кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре.

1.3 Разборка компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.

1.4 Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.

1.5 Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли, желобов и др.

1.6 Регулировка и наладка систем центрального отопления.

1.7 Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

1.8 Удаление с крыш снега и наледи.

1.9 Очистка кровли от мусора, грязи, листвы.

**2. Освещение помещений общего пользования**

2.1 Устранение неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, ремонт электропроводки и др.)

2.2 Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

**3. Обеспечение в помещениях общего пользования температуры и влажности, установленных законодательством Российской Федерации**

3.1 Проверка неисправности канализационных вытяжек.

3.2 Замена разбитых стекол, окон и балконных дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.3 Утепление чердачных перекрытий.

3.4 Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.5 Ремонт и укрепление входных дверей в подъезд.

3.6 Регулировка и наладка вентиляции.

3.7 Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции и вентиляционных продухов.

**4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка**

4.1 Уборка и очистка придомовой территории.

4.2 Посыпка территории песком в зимнее время по мере необходимости.

4.3 Уборка вспомогательных помещений.

4.4 Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

4.5 Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.

**5. Сбор бытовых отходов**

5.1 Удаление крупногабаритного мусора от здания, придомовой территории.

5.2 Уборка контейнерных площадок.

**6.Меры пожарной безопасности**

6.1 Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

6.2 Укрепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

6.3 Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах (при их наличии).

**7. Содержание элементов озеленения и благоустройства, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества**

7.1 Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

7.2 Консервация поливочных систем.

**8. Подготовка к сезонной эксплуатации общего имущества**

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

- укрепление водосточных труб, колен и воронок, расконсервация и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления.

8.2 Работы, выполняемые при подготовке инженерных сетей многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

-утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;

-ремонт, регулировка и испытание систем отопления;

-ремонт нижнего розлива водоотведения, водоснабжения;

-очистка подвального помещения;

-укрепление трубопроводов на внутридомовых инженерных сетях, относящихся к общему имуществу.

Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Управляющий директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шурунгов К.А./

Приложение № 4

к договору на управление

содержание и ремонт

многоквартирного дома

от «\_\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_\_г. № \_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**УСЛУГ И РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С ТЕКУЩИМ РЕМОНТОМ**

**ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ**

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества**

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов и входов в подвалы.

2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке 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. Устранение неисправностей стальных, астбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений окон и дверей в помещениях 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 внутренней отделки стен, потолков, отдельных участков полов в подъездах, технических помещениях, в других помещениях общего пользования в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения (стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях).

10. Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых систем электроснабжения (вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитов и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования лифтов. Общедомовых сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

11. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

12.Ремонт контейнеров-мусоросборников.

13. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, просевших отмосток, проездов, дорожек, ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и ограждений для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

**Работы и услуги по управлению многоквартирным домом**

1. Работы и услуги, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. Затраты на оплату труда работников аппарата управления, выплату единого социального налога, содержание производственных и административных помещений, амортизационные отчисления, переподготовку кадров, канцелярские расходы, телефонные расходы, транспорт, обслуживание компьютерной техники, аудиторские и другие услуги, банковские расходы, почтово-телеграфные, внеэксплуатационные расходы, начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, инвентаризацию, помещений, охрану труда и обеспечение техники безопасности.

Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Управляющий директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Шурунгов К.А./