# ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Владивосток «\_\_\_» 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БРИЗ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Чижевич Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава с одной стороны и, собственники:

1. ,

*(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование организации, номер документа о праве собственности)*

2. ,

3. ,

4. ,

5. ,

помещения (или его части), или лицом, принявшим помещение от застройщика по передаточному акту (или иному документу о передаче) в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

Приморский край, г. Владивосток, ул. Монтажная, д. 15-А, кв. \_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м., на основании:

*(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)*

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

# ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – «Общее собрание») о выборе Управляющей компании, оформленного протоколом от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г. № \_\_\_\_\_\_\_\_ и утверждённого проекта договора, согласованного Советом многоквартирного дома с Управляющей компанией ООО «Управляющая компания «БРИЗ».
  2. Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех Собственников.
  3. При выполнении условий договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Приморского края и города Владивостока.
  4. Основные понятия, используемые в договоре, приведены в [Приложении № 1](#_Приложение_№_1) к настоящему договору.
  5. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.
  6. Управляющая компания предоставляет услуги по управлению многоквартирным домом, выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности, которые определены в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом и договорами.

# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. Предметом договора является оказание услуг и выполнение работ Управляющей компанией по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию, сохранности и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, предоставлению коммунальных услуг Собственникам за плату, указанную в разделе 4 договора, в интересах и по заданию Собственников.
  2. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и сохранности общедомового имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме и придомовым участком на законных основаниях.
  3. Характеристика многоквартирного дома его элементов и общего имущества на момент заключения договора указаны в Составе общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2 к договору).
  4. Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:
* соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
* безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
* доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
* соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
* постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг.
  1. Органом управления многоквартирным домом является Общее собрание собственников.
  2. К компетенции общего собрания собственников относятся:
* принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
* принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
* принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
* выбор способа управления многоквартирным домом;
* принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
* другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством.
  1. Решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома принимается на Общем собрании собственников в соответствии с действующим законодательством.
  2. В случае наличия соглашения сторон о порядке возмещения денежных средств, Управляющая компания может осуществлять инвестиционную деятельность по модернизации, реконструкции и капитальному ремонту многоквартирного дома и придомовой территории за счет:
* собственных финансовых ресурсов и внутрихозяйственных резервов (прибыль, амортизационные отчисления, денежные накопления и сбережения, и другие);
* заемных финансовых средств (банковские и бюджетные кредиты, облигационные займы и другие средства).
  1. На основании решений общих собраний собственников, объекты общего имущества многоквартирного дома могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.
  2. Собственник дает свое согласие на обработку персональных данных, необходимых для целей исполнения настоящего договора.

# ОБЯЗАНОСТИ СТОРОН

* 1. **Управляющая компания обязуется:**
     1. Приступить к выполнению настоящего Договора после внесения изменений в реестр лицензий.
     2. Обеспечивать надлежащие санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложение № 3.
     3. Вносить в повестку дня общего собрания собственников вопросы о принятии необходимых мер для повышения энергетической эффективности здания.
     4. Ежегодно составлять смету расходов и доходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
     5. Организовать круглосуточное аварийное обслуживание.
     6. Представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами в пределах исполнения настоящего Договора;
     7. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов, в случае необходимости взыскивать в судебном порядке суммы задолженностей по оплате за жилищные и коммунальные услуги.
     8. Оказывать Собственнику консультационную помощь по следующим вопросам:
* подготовки и проведения общих собраний собственников;
* помощь в оформлении документов для передачи помещений в аренду;
* правовые консультации по вопросам ЖКХ, в том числе по оформлению документов (копий) выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения, перевода жилого в не жилое, и наоборот и т.п.;
* и другим вопросам в рамках действия Договора.
  + 1. Для принятия на общем собрании собственников, вносить предложения о необходимом объеме работ, стоимости материалов и работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
    2. Представлять собственникам предложения по обеспечению многоквартирного дома дополнительными услугами, такими как страхование жилых помещений, охрана, сдача в аренду общего имущества (в том числе под рекламные цели).
    3. Ежегодно, за два месяца до окончания текущего года, вносить предложения (сметы доходов и расходов) о размере оплаты услуг по настоящему договору.
    4. Учитывать поступление и расходование денежных средств по настоящему договору отдельно по многоквартирному дому.
    5. При наличии решения общего собрания Собственников, оформлять заявки для участия в программах капитального ремонта (Фонд реформирования ЖКХ, Региональные программы и т.п.).
    6. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества, производить перерасчет за недопоставку услуг, или поставку услуг ненадлежащего качества в случаях, установленных законодательством.
    7. Управляющая компания обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации.
    8. Осуществлять обработку персональных данных, необходимых для исполнения настоящего Договора в соответствии с Законодательством.
    9. По истечении каждого года представлять собственникам отчет о выполнении условий договора.
  1. **Управляющая компания имеет право:**
     1. В согласованное с Собственником время проводить осмотры и документальное фиксирование (также и при помощи технических средств) технического состояния инженерного оборудования, конструктивных элементов в помещении собственника.
     2. Представлять интересы Собственника в судебных и иных инстанциях перед третьими лицами по вопросам, связанным с содержанием, управлением и ремонтом многоквартирного дома.
     3. При наличии соглашения сторон, и решения Общего собрания собственников инвестировать собственные и заемные финансовые средства на модернизацию, реконструкцию и капитальный ремонт многоквартирного дома.
     4. Осуществлять целевые сборы денежных средств по решению общих собраний собственников дома на любые работы и услуги, не предусмотренные настоящим договором.
     5. В случае необходимости (аварийная ситуация, угроза жизни людей или разрушения конструктивных элементов) самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять первоочередность, порядок и способ выполнения работ по текущему ремонту, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий, осуществляя контроль за деятельностью привлеченных организаций, в пределах средств, поступивших на лицевой счет дома.
     6. Отчитываться о проделанных работах и оказанных услугах путем размещения отчета в средствах массовой информации (в том числе в сети интернет).
     7. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении собственника, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов, или МЧС, получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.
     8. При наличии у Собственника задолженности по оплате ЖКУ вводить ограничение на пользование коммунальными услугами в соответствии с действующим законодательством.
     9. Осуществлять начисление, выпуск и доставку квитанций, а также прием платежей через привлеченных платежных агентов.
     10. Управляющая компания обязана информировать в письменной форме собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.
  2. **Собственник обязуется:**
     1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25, а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, санитарно-гигиенические требования и др. нормативные акты.
     2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.
     3. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
     4. При внесении платы за жилищные и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, собственник оплачивает неустойку. Размер пени определяется в соответствии с действующим законодательством.
     5. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
     6. Не производить самовольно и без согласования с Управляющей компанией подключение мощных электроприборов.
     7. Не производить перепланировку или переустройство жилого помещения без наличия соответствующих разрешительных документов. В случае проведения такой перепланировки, собственник обязан восстановить помещение до прежнего (нормативного) состояния за свой счет в разумный срок.
     8. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а в случае засорения канализации по вине собственника – возместить фактические расходы Управляющей компании по ликвидации засорения.
     9. Допускать в занимаемое жилое помещение, по предварительной договоренности с собственником, уполномоченных работников Управляющей компании для планового осмотра санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ.
     10. Допускать в занимаемое жилое помещение, без предварительной договоренности, в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера. В случае отказа в доступе сотрудникам Управляющей компании в занимаемое жилое помещение, вследствие чего третьим лицам или Управляющей компании нанесен ущерб, собственник возмещает Управляющей компании все понесенные расходы, связанные с таким отказом.
     11. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.
     12. Ежегодно участвовать в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.
     13. Принимать решения, направленные на осуществление мероприятий по приведению здания в соответствие с требованиями энергетической эффективности, их оснащенности приборами учета энергетических ресурсов.
     14. Исполнять решения, принятые общим собранием собственников.
     15. В случае изменения или принятия новых норм жилищного законодательства, обязывающих собственников осуществить мероприятия, не предусмотренные данным договором и требующих дополнительных затрат, собственники обязаны на общем собрании принять решение об утверждении стоимости таких затрат и порядка их оплаты Управляющей компании.
     16. В случае длительного отсутствия собственника, либо сдачи помещения третьим лицам по договору аренды, собственник обязан уведомить об этом Управляющую компанию, а также предоставить контакты (телефоны и т.п.) лиц, осуществляющих присмотр за помещением, либо проживающих в нем третьих лиц. А также сообщить проживающим в помещении лицам о Правилах пользования жилым помещением и общим имуществом.
  3. **Собственник имеет право:**
     1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного законодательством норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
     2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.
     3. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение, гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании.
     4. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по договору управления в соответствии с законодательством Российской Федерации.
     5. Участвовать в проверке качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, в случае, если такие полномочия ему поручены общим собранием собственников.
     6. Получать дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей компанией, за свой счет.
     7. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей компанией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

# ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

* 1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, коммунальные услуги, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании общего имущества многоквартирного дома, а также за другие услуги, утвержденные на общих собраниях собственников (например, страхование, охрана и т.п.).
  2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на момент заключения договора управления определяется в соответствии с Приложение № 3.
  3. Стоимость услуг Управляющей компании по управлению многоквартирным домом включена в размеры платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и составляет 10%.
  4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.
  5. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации.
  6. В случае изменения общегородских тарифов на содержание и ремонт жилья, утверждаемых главой администрации г. Владивостока, размер платы по настоящему договору за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома увеличивается на величину, соразмерную величине увеличения общегородского тарифа, без необходимости проведения общего собрания собственников для ее утверждения.
  7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, и не может быть принята в размере, ниже необходимого. В случае принятия общим собранием собственников решения об уменьшении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, при котором невозможно обеспечить требуемый уровень обслуживания здания, собственники несут полную ответственность за последствия такого решения.
  8. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющей компании, или через привлеченных им платежных агентов, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
  9. Денежные средства, сэкономленные по статье «Содержание общего имущества» в результате эффективной деятельности Управляющей компании, направляются на статью «Текущий ремонт общего имущества» и расходуется на ремонт данного дома.

# РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

* 1. Если Общим собранием собственников помещения многоквартирного дома работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, то Управляющей компании выносится предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы, после чего, в случае продолжения неисполнения Управляющей компанией условий договора, решением Общего собрания может быть принято решение об одностороннем отказе от договора управления в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.
  2. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

# ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩИМ ЕГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

* 1. Контроль за исполнением Управляющей компанией условий Договора осуществляется Собственником помещения следующими способами:
* направления в Управляющую компанию в письменной форме запросов, обращений, претензий и получения ответов на них в установленные законом сроки;
* проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
* участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
* участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
* составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 – 6.5 настоящего раздела Договора;
* инициирования созыва внеочередного Общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей компании на обращения Собственника с обязательным уведомлением о проведении такого собрания в Управляющую компанию;
* обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
  1. В случаях выявления фактов нарушения условий Договора, по требованию любой из сторон составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:
* нарушения качества работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома, в рамках исполнения настоящего договора. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственникам за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
* неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

* 1. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.
  2. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника; описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).
  3. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.
  4. Принятые решения Общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения Общего собрания Собственников. Все претензии решаются путем переговоров.

# ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

* 1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий договор может быть расторгнут:

* + 1. В одностороннем порядке в случае принятия Общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до даты прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения Общего собрания;
    2. По соглашению сторон.
    3. В судебном порядке.
    4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать не менее чем за 2 мес.
  1. При отсутствии заявления (за два месяца) одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
  2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.
  3. Расторжение Договора не является основанием для Собственника для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (работ и услуг) во время действия настоящего Договора.
  4. В случае остатка неизрасходованных средств по многоквартирному дому на счете Управляющей компании за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме оставшихся средств. Получить от уполномоченного общим собранием Собственника распоряжение о перечислении оставшихся средств на указанный им счет.

# СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

* 1. Договор вступает в силу с момента подписания.
  2. Договор заключается сроком на пять лет.
  3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7 настоящего Договора.
  4. При отсутствии заявления одной из Сторон (за два месяца до окончания срока действия договора) о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

# ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

Приложение 1 – Основные понятия, используемые в договоре;

Приложение 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение 3 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Приложение 4 – Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

# РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

* 1. Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БРИЗ», 690021, Приморский край, г. Владивосток, ул. Липовая, 2, тел. (423) 268-12-04, факс (423) 228-42-65, ОГРН 1092537005604, ИНН 2537065824, КПП 253701001, ПАО «Дальневосточный банк» г. Владивосток, Р/с 40702810400080000006, К/с 30101810900000000705, БИК 040507705

Директор ООО «Управляющая компания «БРИЗ» А.В. Чижевич

М.П.

* 1. Собственники:

1.

*(фамилия, имя, отчество собственника)*

Паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г.,

*(кем выдан)*

Дата рождения «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г.

2.

*(фамилия, имя, отчество собственника)*

Паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г.,

*(кем выдан)*

Дата рождения «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г.

3.

*(фамилия, имя, отчество собственника)*

Паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г.,

*(кем выдан)*

Дата рождения «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г.

4.

*(фамилия, имя, отчество собственника)*

Паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г.,

*(кем выдан)*

Дата рождения «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г.

5.

*(фамилия, имя, отчество собственника)*

Паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г.,

*(кем выдан)*

Дата рождения «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г.

являющиеся собствениками помещения, по адресу: город Владивосток, ул. Монтажная, дом № 15-А, помещение (квартира) № \_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ м2,

Номер контактного (мобильного) телефона

Адрес электронной почты

Подписи Собственников

1. / /

2. / /

3. / /

4. / /

5. / /

# Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу  
г. Владивосток, ул. Монтажная, д. 15-А

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

Основные понятия, используемые в Договоре

**Собственник** – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением в многоквартирном доме.

**Управляющая компания** – организация, уполномоченная Общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, предоставлению жилищных и/или коммунальных услуг.

**Подрядные организации** – организации, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ (услуг) по содержанию, капитальному и текущему ремонту многоквартирного дома.

**Совет многоквартирного дома** – орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме, избранный в соответствии с жилищным кодексом РФ на общем собрании из числа собственников.

**Председатель Совета многоквартирного дома** – руководитель Совета многоквартирного дома, выбранный из числа членов Совета дома на общем собрании собственников.

**Общая площадь жилого помещения** – состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Договор управления многоквартирным домом** заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе Управляющей компании Общим собранием с каждым Собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного Общего собрания. При этом Собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

**Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, мусоропроводы и иная инфраструктура для накопления образующихся отходов, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (при наличии); крыши, ограждающие конструкции данного дома; внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений; внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии; внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (при наличии), автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (обогревающие элементы, обслуживающие одно жилое и (или) нежилое помещения, не зависимо от наличия отключающего устройства на ответвлениях от стояков является собственностью Собственника и не относятся к общей собственности); земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (исключая квартальное освещение).

|  |  |
| --- | --- |
| Директор  ООО «Управляющая компания «БРИЗ» | Собственники: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Чижевич | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (ФИО)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

# Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу  
г. Владивосток, ул. Монтажная, д. 15-А

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Общие сведения о многоквартирном доме
2. Адрес многоквартирного дома: Приморский край, г. Владивосток, ул. Монтажная, 15-А
3. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
4. Серия, тип постройки
5. Год постройки 2012
6. Степень износа по данным государственного технического учета отсутствует
7. Степень фактического износа
8. Год последнего капитального ремонта не проводился (новострой)
9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу отсутствует
10. Количество этажей 22
11. Наличие подвала имеется
12. Наличие цокольного этажа отсутствует
13. Наличие мансарды отсутствует
14. Наличие мезонина отсутствует
15. Количество квартир 196
16. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества отсутствуют
17. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания отсутствует
18. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания нет
19. Строительный объем 55 186,9 кв. м.
20. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 15 505,0 кв. м.

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 10 175,1 кв. м.

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 0,0 кв. м.

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 2 986,0 кв. м.

1. Количество лестниц 1
2. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 2 535 кв. м.
3. Уборочная площадь общих коридоров 3 053 кв. м.
4. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 672 кв. м.
5. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома отсутствует
6. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 25:28:030017:261

|  |  |
| --- | --- |
| Директор  ООО «Управляющая компания «БРИЗ» | Собственники: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Чижевич | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (ФИО)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

# Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу  
г. Владивосток, ул. Монтажная, д. 15-А

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

Перечень  
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу г. Владивосток, ул. Монтажная, 15-А

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Виды работ и услуг | Периодичность выполнения работ | Годовая плата | Стоимость на 1 кв.м. общей площади, руб. |
| I | **Работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома** |  | **2 101 795,20** | **18,66** |
| 1. | **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)** |  | **59 919,60** | **0,52** |
| 1.1. | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | Периодичность и основания проведения согласно порядка установленного Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" | 4 609,20 | 0,04 |
| 1.2. | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами | 4 609,20 | 0,04 |
| 1.3. | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома | 4 609,20 | 0,04 |
| 1.4. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома | 4 609,20 | 0,04 |
| 1.5. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного дома | 4 609,20 | 0,04 |
| 1.6. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома | 4 609,20 | 0,04 |
| 1.7. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома | 4 609,20 | 0,04 |
| 1.8. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома | 4 609,20 | 0,04 |
| 1.9. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома | 4 609,20 | 0,04 |
| 1.10. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме | 4 609,20 | 0,04 |
| 1.11. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и к инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений | 4 609,20 | 0,04 |
| 1.12. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 4 609,20 | 0,04 |
| 1.13. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 4 609,20 | 0,04 |
| **2.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** |  | **829 656,00** | **7,2** |
| 2.1. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирного дома |  | 114 077,70 | 0,99 |
| 2.2. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома | По плану (2 раза в год) а также по мере необходимости и обращений жильцов | 23 046,00 | 0,2 |
| 2.3. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме |  | 91 031,70 | 0,79 |
| 2.4. | Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме | По плану (2 раза в год) а также по мере необходимости и обращений жильцов | 56 462,70 | 0,49 |
| 2.5. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопления, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме | По плану (2 раза в год) а также по мере необходимости и обращений жильцов | 56 462,70 | 0,49 |
| 2.6. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования многоквартирном доме | По плану (2 раза в год) а также по мере необходимости и обращений жильцов | 56 462,70 | 0,49 |
|  | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме |  | 432 112,50 | 3,75 |
| **3.** | **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме** | **1 раз в год или после замены оборудования** | **1 212 219,60** | **10,94** |
| 3.1. | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме |  | 270 790,50 | 2,77 |
| 3.2. | Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года |  | 354 908,40 | 3,08 |
| 3.3. | Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года |  |
| 3.4. | Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов |  | 375 649,80 | 3,26 |
| 3.5. | Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты | В сроки, объеме и порядке установленными требованиями действующего законодательства РФ о пожарной безопасности | 89 879,40 | 0,78 |
| 3.6. | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | Незамедлительно | 120 991,50 | 1,05 |
| **II.** | **Работы текущего ремонта многоквартирного дома** |  | **886 118,70** | **7,69** |
| 4.1. | Фундаменты |  | 14 979,90 | 0,13 |
| 4.2. | Стены и фасады |  | 39 178,20 | 0,34 |
| 4.3. | Перекрытия |  | 23 046,00 | 0,2 |
| 4.4. | Крыши |  | 39 178,20 | 0,34 |
| 4.5. | Оконные и дверные заполнения |  | 12 675,30 | 0,11 |
| 4.6. | Межквартирные перегородки |  | 12 675,30 | 0,11 |
| 4.7. | Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей |  | 23 046,00 | 0,2 |
| 4.8. | Внутренняя отделка |  | 13 827,60 | 0,12 |
| 4.9. | Центральное отопление |  | 91 031,70 | 0,79 |
| 4.10. | Водопровод и канализация, горячее водоснабжение |  | 91 031,70 | 0,79 |
| 4.11. | Электроснабжение и электротехнические устройства |  | 91 031,70 | 0,79 |
| 4.12. | Вентиляция |  | 34 569,00 | 0,3 |
| 4.13. | Мусоропроводы |  | 55 310,40 | 0,48 |
| 4.14. | Специальные общедомовые технические устройства |  | 202 804,80 | 1,76 |
| 4.15. | Внешнее благоустройство |  | 141 732,90 | 1,23 |
|  | **ИТОГО:** |  | **3 036 310,50** | **26,35** |
|  | Расходы на управление МКД |  | 303 631,05 | 2,64 |
|  | **ВСЕГО:** |  | **3 339 941,55** | **28,99** |

|  |  |
| --- | --- |
| Директор  ООО «Управляющая компания «БРИЗ» | Собственники: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Чижевич | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (ФИО)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

# Приложение № 4

к договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу  
г. Владивосток, ул. Монтажная, д. 15-А

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

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 |
| Протечки в отдельных местах кровли | 1 сут. (при ясной погоде) |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, и пр., расстройство их креплений) | 5 сут. |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением | 1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| Разбитые окна и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:  В зимнее время  В летнее время | 1 сут.  3 сут. |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах) | 1 сут. |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению | 5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности) |
| Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами | Немедленное принятие мер безопасности |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах | 1 сут. |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) | немедленно |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч. |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 ч. |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 ч. |
| 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) | 5 сут. |

|  |  |
| --- | --- |
| Директор  ООО «Управляющая компания «БРИЗ» | Собственники: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Чижевич | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (ФИО)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

# Приложение № 5

к договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу  
г. Владивосток, ул. Монтажная, д. 15-А

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. **Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:**
   1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм, в границах эксплуатационной ответственности.
   2. Ремонт электропроводки и приборов электроснабжения в местах общего пользования, ремонт освещения мест общего пользования.
   3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово - предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание придомовых территорий.
   4. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):
2. устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
3. устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
4. устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
5. прочистка канализационного лежака;
6. проверка исправности канализационных вытяжек;
7. проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
8. мелкий ремонт кровли;
   1. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
9. ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
10. укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
11. ремонт тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
12. текущий ремонт кровли;
13. остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
14. замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
15. установка пружин или доводчиков на входных дверях;
16. ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
17. ремонт труб наружного водостока;
18. устранение причин подтапливания подвальных помещений.
    1. Санитарное содержание придомовых территорий:
19. уборка в зимний период:

* подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки;
* посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
* подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
* очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
* уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

1. уборка в теплый период:

* подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;
* очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
* промывка урн – 1 раз в месяц;
* уборка газонов – 1 раз в сутки;
* выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
* поливка газонов, зеленых насаждений – 2 раза в сезон;
* уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
* подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
* стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;
* протирка указателей – 5 раз в год.
  1. Санитарное содержание помещений общего пользования (лестничных клеток):
* влажное подметание лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю;
* мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;
* мытье поэтажных холлов, коридоров – 1 раз в неделю;
* мытье первого этажа – 6 раз в неделю;
* влажная протирка стен, дверей, платформ и потолков – 2 раза в год;
* мытье окон – 2 раза в год;
* влажная протирка стен, дверей, плафонов, на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
* влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц;
  1. Санитарное содержание мусоропроводов:
* Профилактический осмотр мусоропровода – 2 раза в месяц;
* Ежедневное удаление мусора из мусороприемных камер;
* Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода – 1 раз в месяц (при наличии исправной дезинфицирующей установки);
* Устранение засоров – по мере необходимости;
  1. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
  2. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
  3. Бесперебойное предоставление Собственнику услуг по вывозу мусора (включая крупногабаритный мусор).
  4. Обслуживание и эксплуатация лифтов.
  5. На все дополнительные платные услуги пенсионерам предоставляется скидка 20%.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ.**

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

1. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

1. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

1. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

1. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

1. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков.

1. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

1. Внутренняя отделка.

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

1. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

1. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

1. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

1. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

1. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемых специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) согласованными государственными надзорными органами.

1. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

**Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда**

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда), изготовление и экспертиза проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидация темных кухонь и входов в квартиры через кузни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.
4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.
6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение; расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).
7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.
8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
9. Технический надзор, а случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

|  |  |
| --- | --- |
| Директор  ООО «Управляющая компания «БРИЗ» | Собственники: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Чижевич | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (ФИО)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |