**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № \_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БЕРКАНА», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания»**, в лице Управляющего-ИП Елисеевой Елены Витальевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники жилых помещений**  многоквартирного жилого дома по адресу: **Свердловская область, Сысертский район \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,** именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД) от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года и является одинаковым для всех Собственников помещений в МКД.

1.2. В своих взаимоотношениях Управляющая компания (УК) и Собственники МКД руководствуются Жилищным Кодексом Российской Федерации, иными нормативными актами, регулирующими жилищные отношениями, условиями настоящего договора.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее всем собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.4. Доля в праве общей долевой собственности – доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме. Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику.

**2. Предмет договора**

2.1. Целями настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в МКД, надлежащее содержание и ремонт общего имущества МКД, оказание коммунальных и жилищных услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.2. Управляющая компания в течение согласованного настоящим договором срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, коммунальные услуги, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей, указанных в п. 2.1. договора.

2.3. Состав общего имущества предусмотрен Приложением № 2 к настоящему договору.

2.4. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

**3. Права и обязанности Сторон**

***3.1. Управляющая компания обязана:***

3.1.1. осуществлять управление общим имуществом МКД в интересах Собственников МКД, оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм;

3.1.2. на основании решения общего собрания собственников помещений предоставлять иные услуги;

3.1.3. осуществлять начисление платежей Собственнику за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1.4. принимать от Собственников плату за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, и иные услуги, на основании платежного документа, предъявляемого Собственникам не позднее 7 (седьмого) числа месяца, следующего за месяцем, в котором были оказаны услуги;

По договору социального найма плата за услуги по управлению многоквартирным домом, оказанные Управляющей компанией, вносятся нанимателем помещения МКД.

3.1.5. производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления и предъявленного к уплате размера платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, задолженности или переплаты Собственника, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки предоставлять Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.6. обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание (далее АДС) многоквартирного дома, с доведением до Собственников информации о порядке обращения в АДС, включая номера телефонов АДС;

3.1.7. выполнять заявки Собственника на проведение работ, оказание услуг в сроки, установленные действующим законодательством. Заявки, касающиеся содержания и ремонта общего имущества, за исключением аварийных заявок, предоставляются в Управляющую компанию представителем Совета многоквартирного дома;

3.1.8. хранить и актуализировать документацию МКД, в том числе касающуюся изменений технической документации, отражающей состояние дома, в соответствии с результатами осмотров;

3.1.9. не распространять информацию о персональных данных Собственников без их письменного разрешения, за исключением случаев прямо предусмотренных действующим законодательством;

3.1.10. информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения объявлений;

3.1.11. при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по причине неисправностей внутридомовых инженерно-технических систем, относящихся к общему имуществу МКД производить перерасчет платы в соответствии с действующим законодательством.

По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.12. информировать Собственников об изменении размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, принятого общим собранием собственников МКД, изменении размера платы за коммунальные услуги за 30 (тридцать) дней до даты выставления платежных документов Собственникам.

3.1.13. в течение первого квартала следующего за истекшим годом, представлять Собственникам отчет о выполнении договора;

3.1.14. на основании заявки Собственника в течение 2 (двух) рабочих дней направлять своего представителя для составления акта о нарушении условий договора либо нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника;

3.1.15. представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по договору;

3.1.16. на основании решения общего собрания Собственников МКД заключать от своего имени договоры на передачу во владение и пользование помещений общего имущества МКД.

3.1.17. передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления МКД одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления домом или, если такой собственник не указан - любому собственнику помещения в доме;

3.1.18. разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно производить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов;

3.1.19. осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, определенном законодательством.

***3.2. Управляющая компания имеет право:***

3.2.1. самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе поручать выполнение обязательств иным организациям;

3.2.2. требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

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

3.2.4. оказывать дополнительные услуги на возмездной основе в соответствие с прейскурантом УК.

3.2.5. требовать от Собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами;

3.2.6. требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности, предусмотренной п. 3.3.8. настоящего договора.

3.2.7. взыскивать в судебном порядке с Собственника сумму задолженности по настоящему договору, а также убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения своих обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, судебные расходы и т.д.).

3.2.8. в случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, с данными, предоставленными Собственником жилого помещения, составлять акт фактического проживания, являющегося основанием для проведения расчетов между Сторонами;

3.2.9. вносить Собственникам МКД предложения об утверждении на общем собрании размера платы за услугу по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, услуги по вывозу твердых коммунальных отходах и жидких бытовых отходов;

3.2.10. оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника, по согласованию с ним и за его счет;

3.2.11. приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.12. использовать помещение в многоквартирном доме, являющееся общим имуществом, для размещения своих сотрудников, оказывающих услуги собственникам по настоящему договору (ведение приема собственников, размещение инвентаря, и т.д.), при этом УК обязано самостоятельно нести расходы за коммунальные услуги, потребленные в данном помещении.

3.2.13. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором.

***3.3. Собственники обязаны:***

3.3.1. для представления интересов в Управляющей компании избрать Совет многоквартирного дома и Председателя Совета МКД, с предоставлением копии протокола в Управляющую компанию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента проведения собрания;

3.3.2. своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а также иные платежи, установленные решениями общих собраний собственников помещений;

3.3.3. плату по настоящему договору (см. п. 3.3.2. Договора) вносить ежемесячно не позднее 30 (тридцатого) числа месяца, следующего за расчетным. В случае невнесения в установленный срок платы Собственник уплачивает УК пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ. На момент подписания договора размер пени рассчитывается УК в соответствии с п. 14. ст. 155 Жилищного Кодекса РФ, который предусматривает, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно;

3.3.4. при неиспользовании помещений в МКД и отсутствии Собственника в населенном пункте более 24 часов, в целях своевременной ликвидации аварийных ситуаций, сообщать Председателю Совета МКД либо непосредственно Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям;

3.3.5. предоставить УК копию документа, подтверждающего право собственности на помещение в Многоквартирном доме;

3.3.6. при отчуждении своего помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены и т.д.) осуществить полностью расчет с УК. Уведомить УК о заключении такого договора и предоставить УК акт приема-передачи помещения новому собственнику;

3.3.7. в течение 3 (трех) рабочих дней представлять Управляющей компании документы и информацию:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для взаимодействия с органом, предоставляющим гражданам льготы и субсидии;

3.3.8. допускать в заранее согласованное с УК время в занимаемое помещение работников и представителей УК (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния оборудования внутри помещения и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время;

3.3.9. допускать работников и представителей УК в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей не чаще 1 раза в 6 месяцев;

3.3.10. при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу УК, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

3.3.11. сообщать УК о выявленных им неисправностях общего имущества в многоквартирном доме;

3.3.12. при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу УК;

3.3.13. за свой счет обеспечить надлежащее содержание и ремонт принадлежащего ему помещения, расположенного внутри него санитарного и иного оборудования, являющегося частной собственностью Собственника, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме; за свой счет обеспечить надлежащее обслуживание оборудования внутри помещения и нести ответственность за его состояние;

3.3.14. при производстве ремонтных работ в принадлежащем помещении не нарушать целостность общего имущества в многоквартирном доме;

3.3.15. не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом собственников помещений в доме, при отделке и реконструкции своих помещений;

3.3.16. нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными Федеральными законами и договором.

***3.4. Собственники не вправе:***

3.4.1. без согласования с Управляющей компанией производить переустройство и перепланировку помещения, перенос инженерных сетей;

3.4.2. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

3.4.3. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения УК;

3.4.4. загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать имуществом, строительными материалами, отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.4.5. производить в помещении работы или совершать иные действия, приводящие к порче общего имущества в МКД, или причинение ущерба иным Собственникам;

3.4.6. создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования в период с 23.00 часов до 07.00 часов.

3.4.7. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

3.4.8. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

3.4.9. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

3.4.10. несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

***3.5. Собственник имеет право:***

3.5.1. пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

3.5.2. требовать от представителей Управляющей компании устранения аварийных ситуаций, а путем обращения в Совет МКД — иных неисправностей и дефектов общего имущества МКД;

3.5.3. получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающие параметрам качества и надежности, требовать изменения размера платы за содержание и текущий ремонт при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по причине неисправностей внутридомовых инженерно-технических систем, относящихся к общему имуществу МКД, в порядке, установленном действующим законодательством;

3.5.4. получать от УК сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы по настоящему договору, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за работы и услуги по настоящему договору, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

3.5.5. Председатель Совета МКД (от лица собственников МКД) имеет право:

- контролировать выполнение работ и оказание услуг УК по договору управления. При выявлении дефекта или ненадлежащего качества выполняемых работ Председателем совета МКД должен быть составлен акт о выявленных нарушениях и подписан в присутствии собственников и представителей УК.

- подписывать акты приёмки выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме;

Если работы выполнены надлежащим образом, актов о выявленных нарушениях не составлялось и претензии в УК не поступали, то в случае отказа Председателя совета МКД либо уполномоченного на общем собрании собственников лицо подписывать акт приёмки выполненных работ документ считается подписанным в одностороннем порядке.

Срок подписания актов приёмки работ по содержанию общего имущества в МКД является ежемесячный период, то есть не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным. Срок подписания акта приёмки выполненных работ по текущему ремонту 1 раз в год или по факту окончания работ.

3.5.6. запрашивать у Управляющей компании, через Совет многоквартирного дома, информацию о выполнении обязательств по договору управления, а также получать иную информацию о деятельности Управляющей компании и заключенных договорах в рамках, установленных действующим законодательством;

3.5.7. реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

**4. Размер платы, порядок оплаты**

4.1. Плата по настоящему договору для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаемую в размере, обеспечивающем содержание и ремонт общего имущества в МКД, в соответствии с перечнем работ, указанным в Приложении № 1.

2) плату за иные услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечня указанных услуг, а также размера расходов на выполнение указанных услуг и источника их финансирования).

4.2. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, иных услуг определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном нормами Жилищного Кодекса РФ и условиями настоящего договора. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, иных услуг определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

За два месяца до окончания срока действия утвержденного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, иных услуг УК представляет Собственникам предложения по установлению на следующий год размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, иных услуг.

Если собственники помещений в многоквартирном доме в течение 1 месяца с момента представления предложений УК по установлению размера платы на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в доме, иных услуг на следующий год, то начисление платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в доме осуществляется в соответствии со ставкой платы за содержание и ремонт общего имущества, установленной органом местного самоуправления. В данном случае УЖК выполняет работы и услуги в объеме и с периодичностью, предусмотренной Приложением № 1 к договору.

Размер платы за управление, содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая высчитывается пропорционально площади занимаемого Собственником помещения.

4.3. Не использование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платежей по настоящему договору либо освобождения от их уплаты.

4.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ может быть изменена путем проведения перерасчета на основании ежегодного отчета Управляющей компании.

Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни, здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.5. Оплата Собственником оказанных услуг по договору осуществляется на основании квитанций, предъявляемые для оплаты не позднее 7 (седьмого) числа месяца, следующего за месяцем, в котором были оказаны услуги.

4.6. Собственник вносит платежи на расчетный счет УК не позднее 30 (тридцатого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представленных УК. Собственник вправе по своему выбору:

а) оплачивать платежи по настоящему договору наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в

иных формах, предусмотренных законодательством РФ, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платежей по настоящему договору вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства РФ.

В случае если возражения от Собственника по выполненным работам и оказанным услугам не направлено в адрес УК до 01 числа месяца, следующего за расчетным, выполненные работы и оказанные услуги считаются оказанными надлежащим образом.

4.7. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, производится уплата пени, установленной действующим законодательством в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.8. Внесение платы на капитальный ремонт МКД уплачивается Собственниками в соответствии с действующим законодательством.

4.9. Собственники самостоятельно заключают договор на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией (РСО).

Собственники самостоятельно производят оплату за потребленные коммунальные услуги РСО.

4.10. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, утвержденными уполномоченными органами для ресурсоснабжающих организаций, и изменяется с момента изменения установленных тарифов.

4.11. При отсутствии индивидуального прибора учета в жилом помещении, принадлежащем Собственнику, расчет платы за коммунальные услуги производится путем умножения проживающих по данному адресу лиц на установленный действующим законодательством норматив потребления коммунальных услуг. Количество лиц определяется по фактически проживающим в помещении лицам. В случае несоответствия количества фактически проживающих лиц количеству зарегистрированных лиц, Управляющая компания вправе составить акт о фактическом проживании лиц, являющимся основанием для проведения начисления. Акт составляется в двух экземплярах, который подписывается Собственником и Председателем Совета многоквартирного дома. В случае отказа от подписания от акта со стороны Собственника, документ принимается к расчетам, если он подписан тремя собственниками, проживающими в доме, включая Председателя Совета многоквартирного дома.

4.12. Согласно Федеральному закону от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», при отсутствии индивидуального прибора учета Собственник обязан произвести его установку.

4.13. При расчетах с Собственником за коммунальные ресурсы на основании показаний приборов учета, размер платы определяется путем умножения тарифа на количество отпущенной воды, при этом перерасчеты с потребителем за временное отсутствие зарегистрированных лиц, не производятся.

4.14. Размер платы на общедомовые нужды рассчитывается на основании общедомового (коллективного) прибора учета, при этом распределение коммунальных ресурсов по показаниям общедомового прибора учета, распределяется между собственниками в полном объеме.

В случае временного отсутствия общедомового (коллективного) прибора учета расчет размера платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, производится по нормативам, установленным действующим законодательством.

**5. Созыв и организация общего собрания**

5.1. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников может быть созвано по инициативе УК. Расходы на подготовку и проведение ежегодного общего собрания (подготовка документов, вручение уведомления собственникам, почтовые расходы и т.д.) включены в стоимость платы за услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

5.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого собственника. Расходы на организацию собрания несет инициатор собрания.

5.3. Копии решений и протокола Общего собрания собственников подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в УК не позднее чем через 10 (десять) дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.4. Протоколы общих собраний и решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания и поставленным на голосование, хранятся в помещении УК либо в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Собственник несет ответственность:

6.2.1. за вред, причиненный Управляющей компании, общему имуществу многоквартирного дома, а также имуществу третьих лиц в результате аварий на оборудовании внутри помещения, являющемся его частной собственностью.

6.2.2. за целостность и сохранность пломб на индивидуальных средствах;

6.2.3. за достоверность информации по учету полученных коммунальных ресурсов;

6.2.4. за нарушение требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологического благополучия в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Управляющая компания не несет ответственность за дефекты и недостатки, допущенные при строительстве дома; обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, лежит на застройщике. При выявлении строительных дефектов после истечения гарантийного срока собственники на общем собрании принимают решение о необходимости устранения данных дефектов и финансировании соответствующих работ.

6.4. Управляющая компания не несет ответственности перед Собственниками за перерывы в подаче коммунальных ресурсов в случае прекращения поставки энергоресурсов ресурсоснабжающими организациями.

6.5. Управляющая компания не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по его вине или вине его работников.

6.6. Стороны не несут ответственность за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, военные действия и любых других событий чрезвычайного характера, находящихся вне контроля Сторон, предотвратить неблагоприятное воздействие которых они не имеют возможности, и возникших после подписания Договора.

6.7. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства, обязана в течение 3 (трех) дней с момента наступления таких обстоятельств надлежащим образом письменно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств путем размещения объявления на стенде в подъезде.

6.8. Обязанность доказать возникновение обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, утверждающей, что наличие обстоятельств непреодолимой силы препятствует исполнению ее обязательств по Договору.

**7. Заключительные положения**

7.1. Договор вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года и действует в течение 3 (трех) лет.

При отсутствии решения общего собрания Собственников о смене управляющей организации/избрании иной формы управления домом либо уведомления УК о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на тех же условиях на срок 3 года.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно в случае изменения собственниками способа управления либо в случае избрания другой управляющей компании, при этом договор подлежит прекращению с первого числа месяца, следующим за месяцем, в котором Управляющая компания получила уведомление о принятом собственниками решении.

7.3. В одностороннем порядке договор может быть расторгнут в следующих случаях:

7.3.1. по инициативе Управляющей компании в случаях, если:

- МКД окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- собственники приняли иные условия договора управления МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

7.3.2. по инициативе Собственников в случаях:

- п. 7.2 договора;

- систематического нарушения Управляющей компанией условий настоящего договора, неоказанием услуг или невыполнении работ, указанных в Приложении № 1 к договору.

Договор считается расторгнутым по инициативе одной из сторон с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором сторона получила уведомление о намерении другой стороны расторгнуть договор.

7.4. По соглашению Сторон договор может быть расторгнут в любое время.

7.5. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей компанией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего договора.

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

7.7. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.8. Все споры, возникшие между Сторонами, разрешаются путем переговоров. Срок рассмотрения претензии – 15 (пятнадцать) дней. В случае не достижения согласия по спорным вопросам, разногласия передаются на разрешение суда.

7.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон.

7.10. Приложения являются неотъемлемой частью договора.

Приложения:

Приложение № 1 – «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества».

Приложение № 2 – «Состав общего имущества в многоквартирном доме».

**8. Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания**    Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БЕРКАНА»  (ООО УК «БЕРКАНА»)  624005, Свердловская область,  Сысертский район, п. Октябрьский  ул. Свердлова, 45 А  ИНН 6685077355 КПП 668501001  БИК 046577674 ОГРН 1146685037344  р/сч 40702810577700050685  в Филиал «ДЕЛО» ПАО «СКБ-БАНК»  БИК 046577743 кор/сч 30101810965770000743  ТЕЛ 8953 60 82 014  [ykberkana@mail.ru](mailto:ykberkana@mail.ru)  [www.ukmd.su](http://www.ukmd.su/)  Управляющий-ИП    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Е.В. Елисеева / | **Собственники**  мкд по адресу  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Председатель Совета МКД  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к договору управления МКД № \_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Перечень услуг и работ по управлению,**

**содержанию и текущему ремонту общего имущества**

***1. Управление***

*(согласно стандартов управления многоквартирным домом, утв. Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416*)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п.п.** | **Услуга и (или) работа** | **Условия оказания услуги и (или) выполнения работы** |
| **1.1** | ***Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491*** | непрерывно в рабочие дни |
| а также их актуализация и восстановление; | при необходимости |
| **1.2** | ***Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в***  ***многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;*** | непрерывно |
| **1.3** | ***Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:***  - разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее перечень услуг и работ);  - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);  - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;  - подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;  - обеспечение ознакомления собственников помещений в  многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов; | при подготовке к годовому общему собранию  собственников помещений  в многоквартирном доме |
| **1.4** | ***Организация рассмотрения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, на годовом общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание), в том числе:***  - уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;  - обеспечение ознакомления собственников помещений в  многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;  - подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;  - подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;  - документальное оформление решений, принятых собранием;  - доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании; | 1 раз в календарный год |
| **1.5** | ***Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:***  - определение способа оказания услуг и выполнения работ;  - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;  - выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;  - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;  - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;  - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;  - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; | непрерывно в рабочие дни |
| **1.6** | ***Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;*** | непрерывно в рабочие дни |
| **1.7** | ***Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе:***  - начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;  - оформление платежных документов и направление их  собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;  - ведение претензионной работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации; | непрерывно в рабочие дни |
| **1.8** | ***Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:*** | |
| - предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом; | 1 раз в календарный год |
| - раскрытие информации о деятельности по управлению  многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия  информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731; | непрерывно в порядке и сроки, установленные действующим законодательством |
| - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме. | при обращении собственника |
| **1.9** | ***Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.*** | при обращении собственника |

***2. Содержание и текущий ремонт общего имущества***

*(в составе минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290)*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п.п.** | **Услуга и (или) работа** | | **Условия оказания услуги и (или) выполнения работы** |
| **2.1** | ***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) многоквартирного дома:*** | | |
| **2.1.1** | ***Работы, выполняемые в отношении фундамента:***  - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам:  - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:  - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;  - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания,  отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;  - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем  водоотвода фундамента;  - составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. | | 2 раза в год,  Внеплановый осмотр при выявлении  неисправностей,  нарушений условий  нормальной эксплуатации  (после аварийных,  стихийных и форс-мажорных ситуаций) |
| **2.1.2** | ***Работы, выполняемые в отношении подвала:***  - проверка температурно-влажностного режима подвальных  помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;  - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;  - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. | | 2 раза в год,  Внеплановый осмотр при выявлении  неисправностей,  нарушений условий  нормальной эксплуатации  (после аварийных,  стихийных и форс-  мажорных ситуаций) |
| **2.1.3** | ***Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:***  - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;  - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;  - выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;  - составление плана мероприятий по инструментальному  обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации. | | 2 раза в год,  Внеплановый осмотр при выявлении  неисправностей,  нарушений условий  нормальной эксплуатации  (после аварийных,  стихийных и форс-  мажорных ситуаций) |
| **2.1.4** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:***  - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;  - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;  - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;  - выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;  - выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки;  - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);  - разработка плана восстановительных работ (при необходимости) | | 2 раза в год,  Внеплановый осмотр при выявлении  неисправностей,  нарушений условий  нормальной эксплуатации  (после аварийных,  стихийных и форс-  мажорных ситуаций) |
| **2.1.5** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного дома:***  - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;  - контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;  - выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;  - выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;  - контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;  - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | | 2 раза в год,  Внеплановый осмотр при выявлении  неисправностей,  нарушений условий  нормальной эксплуатации  (после аварийных,  стихийных и форс-  мажорных ситуаций) |
| **2.1.6** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:***  - контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;  - выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;  - выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;  - выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;  - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | | 2 раза в год,  Внеплановый осмотр при выявлении  неисправностей,  нарушений условий  нормальной эксплуатации  (после аварийных,  стихийных и форс-  мажорных ситуаций) |
| **2.1.7** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:***  - проверка кровли на отсутствие протечек;  - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;  - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных  конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;  - проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;  - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;  - контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;  - осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;  - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;  - проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;  - проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;  - проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;  - проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;  - проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;  - устранение нарушений, приводящих к протечкам, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | | 2 раза в год,  Внеплановый осмотр при выявлении  неисправностей,  нарушений условий  нормальной эксплуатации  (после аварийных,  стихийных и форс-  мажорных ситуаций) |
| **2.1.8** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:***  - выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;  - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;  - выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с  площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;  - проверка состояния и при необходимости восстановление  штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;  - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), | | 2 раза в год,  Внеплановый осмотр при выявлении  неисправностей,  нарушений условий  нормальной эксплуатации  (после аварийных,  стихийных и форс-  мажорных ситуаций) |
| **2.1.9** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома:***  - выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;  - контроль состояния и работоспособности подсветки  информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);  - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;  - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;  - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);  - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), | | 2 раза в год,  Внеплановый осмотр при выявлении  неисправностей,  нарушений условий  нормальной эксплуатации  (после аварийных,  стихийных и форс-  мажорных ситуаций) |
| **2.1.10** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок***  ***в многоквартирном доме:***  - выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле  перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;  - проверка звукоизоляции и огнезащиты;  - разработка плана восстановительных работ (при необходимости) | | 2 раза в год,  Внеплановый осмотр при выявлении  неисправностей,  нарушений условий  нормальной эксплуатации  (после аварийных,  стихийных и форс-  мажорных ситуаций) |
| **2.1.11** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, проверка состояния внутренней отделки;*** | | 2 раза в год,  Внеплановый осмотр при выявлении  неисправностей,  нарушений условий  нормальной эксплуатации  (после аварийных,  стихийных и форс-  мажорных ситуаций) |
| **2.1.12** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:***  разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | | 2 раза в год,  Внеплановый осмотр при выявлении  неисправностей,  нарушений условий  нормальной эксплуатации  (после аварийных,  стихийных и форс-  мажорных ситуаций) |
| **2.1.13** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:***  - проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к  общему имуществу в многоквартирном доме;  - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | | 2 раза в год,  Внеплановый осмотр при выявлении  неисправностей,  нарушений условий  нормальной эксплуатации  (после аварийных,  стихийных и форс-  мажорных ситуаций) |
| **2.1.14** | ***Проведение восстановительных работ в соответствии с планом восстановительных работ, устранение выявленных замечаний в части содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома.*** | | Периодичность текущего  ремонта следует  принимать в пределах  трех - пяти лет с учетом  группы капитальности  зданий, физического  износа и местных условий |
| **2.2** | ***Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:*** | | |
| **2.2.1** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:*** | | |
| техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; | | 1 раз в 4 месяца |
| проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; | | 1 раз в год |
| устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; | | по мере необходимости, но  не реже 1 раза в год |
| контроль и обеспечение исправного состояния систем дымоудаления; | | 1 раз в 4 месяца |
| контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; | | 1 раз в год |
| разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | 1 раз в год |
| **2.2.2** | ***Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:*** | | |
|  | проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); | | непрерывно в рабочее время |
| постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | | непрерывно в рабочее время |
| контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); | | 1 раз в месяц |
| восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | | по мере необходимости |
| контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; | | по мере необходимости |
| восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | | по мере необходимости |
| контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; | | по мере необходимости |
| контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; | | по мере необходимости |
| переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; | | по мере необходимости |
| промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; | | по мере необходимости |
| очистка и промывка водонапорных баков; | | не реже 1 раза в год |
| промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | | 1 раз в год |
| **2.2.3** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:*** | | |
|  | испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; | | 1 раз в год |
| проведение пробных пусконаладочных работ; | | 1 раз в год или по мере необходимости |
| удаление воздуха из системы отопления; | | 1 раз в год или по мере необходимости |
| промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | | 1 раз в год |
| **2.2.4** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:*** | | |
|  | проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; | | 1 раз в 3 года |
| проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | | 1 раз в месяц или по мере необходимости |
| **2.2.5** | ***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:*** | | |
|  | организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; | | 1 раз в месяц |
| организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; | | 2 раза в месяц |
| при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь  скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению. | | по мере необходимости |
| **2.3** | ***Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:*** | | |
| **2.3.1** | ***Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:*** | | |
|  | проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. | | 1 раз в квартал |
| **2.3.2** | ***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:*** | | |
|  | очистка придомовой территории от снега и льда | | 1 раз в месяц |
| **2.3.3** | ***Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:*** | | |
|  | уборка и выкашивание газонов; | | 2 раза в год |
| прочистка ливневой канализации; | | 2 раза в год |
| **2.3.4** | ***Работы по обеспечению требований пожарной безопасности*** | | |
|  | осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, | | 1 раз в 3 года |
| систем аварийного освещения, сигнализации, | | 1 раз в месяц |
| пожаротушения, противопожарного водоснабжения, средств  противопожарной защиты, противодымной защиты. | | 2 раза в год |
| **2.3.5** | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными  предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в  многоквартирном доме, выполнения заявок населения. | | круглосуточно |
| **Управляющая компания**  Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БЕРКАНА»  (ООО УК «БЕРКАНА»)  Управляющий-ИП  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Е. В. Елисеева/ | | **Собственники**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | | |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

к договору управления МКД № \_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Состав общего имущества в многоквартирном доме**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид общего имущества** | **Состав общего имущества** |
| **1** | **Помещения общего**  **пользования** | - межквартирные лестничные площадки,  - лестницы,  - общие коридоры, холлы,  - технические этажи,  - технические подвалы,  - венткамеры,  - помещения младшего обслуживающего персонала,  - электрощитовые. |
| **2** | **Крыши** | крыши многоквартирного дома |
| **3** | **Конструкции:** | |
| 3.1 | ограждающие несущие  конструкции | - фундаменты,  - несущие стены,  - плиты перекрытий,  - балконные и иные плиты,  - несущие колонны,  - иные ограждающие несущие конструкции |
| 3.2 | ограждающие ненесущие  конструкции | - оконные блоки помещений общего пользования  - двери помещений общего пользования,  - ограждения лестниц,  - парапеты,  - иные ограждающие ненесущие конструкции. |
| **4** | **Инженерное оборудование, сети:** | |
| 4.1 | холодного, горячего  водоснабжения | - трубопроводы от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков в жилых или нежилых помещениях,  - общедомовые отключающие устройства,  - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях |
| 4.2 | канализации (водоотведения) | - от внешней границы до места соединения стояка и ответвления от стояка, предназначенного для водоотведения из жилого или нежилого помещения, исключая уплотнитель в указанном соединении,  - санитарно-техническое оборудование, предназначенное для водоотведения, расположенное в помещениях общего  пользования |
| 4.3 | центрального отопления | - трубопроводы от внешней границы,  - обогревающие элементы в местах общего пользования,  - регулирующая и запорная арматура,  - коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии. |
| 4.4 | электроснабжения | - вводные шкафы,  - вводно-распределительные устройства,  - аппаратура защиты, контроля и управления,  - этажные щитки и шкафы,  - осветительные установки помещений общего пользования,  - сети (кабели) от внешней границы до отходящих клемм  индивидуальных приборов учета электрической энергии в этажных щитках.  - другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях. |
| 4.5 | иное инженерное  оборудование | - системы вентиляции,  - системы внутреннего водостока,  - системы молниезащиты,  - пожарные щиты,  - другое инженерное оборудование; |
| **5** | **Внешнее благоустройство** | - асфальтовые тротуары,  - асфальтовые отмостки. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания**  Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БЕРКАНА»  (ООО УК «БЕРКАНА»)  Управляющий-ИП  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Е. В. Елисеева/ | **Собственники**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |