ДОГОВОР № ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА,

расположенного по адресу:

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

 **г. Кольчугино «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г.**

**Граждане-собственники** жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, и владельцы жилых помещений по иным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм, а так же собственники нежилых помещений или их владельцы по иным законным основаниям, далее по тексту «Собственники», с одной стороны, и

**ООО «ЖЭУ 2»,** в лице Генерального директора Ульянова А.Ф., действующего на основании Устава, далее по тексту «Общество», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

 **1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. «Собственники» в многоквартирном доме по адресу: имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере, пропорциональном размеру общих площадей вышеуказанных помещений передают, а «Общество» принимает полномочия по указанию услуг и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме за счет средств «Собственников» в целях:

* обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания «Собственников» и иных лиц и пользования нежилыми помещениями владельцами нежилых помещений;
* обеспечения надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

1.2. По настоящему договору «Общество» действует от имени «Собственников» за счет осуществляемой оплаты услуг, в пределах этой платы и на условиях, принятых на общем собрании собственников помещений, согласно протокола общего собрания от «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

1.3. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются «пользователями помещений».

1.4. Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляется «Обществом» в интересах «Собственников» и пользователей помещений в период действия настоящего договора.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору, определяется для каждого дома индивидуально, исходя из фактического состава данного имущества, не противоречащего ст.36 гл. 6 ЖК РФ и Постановлению Правительства РФ № 491 от 13.08.06 г. (Приложение №1).

1.6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль в квартире); на системе канализации – плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, предохранитель и т.д.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

При индивидуальной системе отопления граница ответственности определяется в соответствии с п.1 п/п «д» Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

1.7. «Общество» оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пределах денежных средств, поступающих в адрес «Общества» от «Собственников».

1.8. Необходимость выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется «Обществом» на основании актов обследований многоквартирных домов и дефектных ведомостей (Приложение № 4), предоставленных «Собственниками» до 01 ноября текущего года. Дефектные ведомости составляются и подписываются уполномоченными представителями жилых и нежилых помещений, представителями «Общества» с учетом предложений «Общества». «Общество» на основании дефектных ведомостей производит сметный расчет планируемых работ по текущему ремонту, которые затем утверждаются общим собранием собственников жилых и нежилых помещений. На основании оформленных протоколов общего собрания «Собственников» с указанием тарифа по текущему ремонту в расчете на 1 кв.м. «Общество» производит выполнение планируемых работ исходя из объёма фактически поступивших на эти цели средств.

1.9. При исполнении настоящего договора стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части не противоречащей ЖК РФ:

* Постановление Правительства РФ, утвержденное 13.08.2006., № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме»;
* Постановление Правительства РФ, утвержденное21.01.2006., № 25 «Правила пользования жилыми помещениями»;
* Постановление Правительства РФ, утвержденное 23.05.2006., № 307 (ред. от 06.05.2011.) «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;
* Постановление Правительства РФ от 06.05.2011., № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
* Постановление Правительства РФ от 23.09.2010., № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
* Федеральный закон от 27.07.2006. № 152-ФЗ «О персональных данных».

**2.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны**:

2.1.1. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство.

 2.1.2. Выполнять решения общего собрания собственников, не противоречащие законодательным документам.

 2.1.3. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также, с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ; бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома.

2.1.4. Соблюдать Правила пользования помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами; соблюдать права и законные интересы соседей: чистоту, порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора, отходов, а также, соблюдать правила содержания домашних животных.

2.1.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.6. Содержать занимаемое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого и нежилого помещения.

2.1.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории, а также, выполнение ремонтных работ и замену любого инженерного оборудования в помещении без уведомления «Общества».

2.1.8. При обнаружении неисправностей инженерного или иного оборудования, либо при возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать «Обществу» или в аварийно-диспетчерскую службу по телефону 8-49-245-2-37-41.

2.1.9. Предоставлять «Обществу» информацию:

* о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия «Собственника» и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу;
* о предстоящих переустройствах и перепланировке помещений.

2.1.10. Извещать «Общество» в течение 30 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно (на срок более 5 дней) проживающих граждан.

2.1.11. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.1.12. Не производить без письменного разрешения «Общества»:

2.1.12.1.Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, и не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;

2.1.12.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно- гигиеническим нормативам;

Нарушение существующей схемы учета поставки коммунальных услуг.

2.1.13. Своевременно и полностью вносить «Обществу» плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем «Собственнику» жилом помещении.

2.1.14. До вселения в принадлежащие «Собственнику» жилые помещения и в случаях не использования помещений Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома.

2.1.15. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения, в заранее согласованное с «Обществом» время специалистов, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.1.16. По требованию «Общества» и в установленные ею сроки представить в «Общество» копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и оригинал для сверки.

2.1.17. Инициировать и проводить общие собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

2.1.18. Выбрать на общем собрании собственников представителей (председателя совета многоквартирного дома, членов совета многоквартирного дома), которым «Общество» будет представлять письменный отчет по итогам года.

2.1.19. Уведомлять «Общество» об отчуждении помещения в десятидневный срок с момента регистрации.

2.2. **«Общество»** **обязано:**

2.2.1. Планировать и выполнять работы, оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет «Собственников» договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту; осуществлять приемку работ по вышеуказанному договору.

 Перечень функций «Общества» приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

 Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и текущий ремонт жилья, приведен в Приложении № 3 к настоящему договору. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений.

2.2.2. Представлять интересы «Собственника» по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно - правовых форм и уровней.

2.2.3. В установленном законом порядке пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации собственниками и пользователями помещений прав владения, пользования и в установленном законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

2.2.4. Своевременно информировать «Собственников» и пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей за 3 (три) календарных дня.

2.2.5. Не допускать при исполнении условий договора использование объектов многоквартирного дома в каких-либо целях, могущих привести к любому виду ущерба или противоречащих требованиям действующего законодательства.

2.2.6. В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии оплаты по дополнительному соглашению.

2.2.7. Рассматривать в течение 14 (четырнадцати) дней жалобы и заявления «Собственников» и пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг по содержанию и текущему ремонту помещений и коммунальных услуг, давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.8. Представлять «Собственникам» ежегодный отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

**3. ПРАВА СТОРОН**

**3.1. «Собственник имеет» право:**

3.1.1. Самостоятельно без согласования с другими «Собственниками» и «Обществом» владеть, пользоваться и распоряжаться помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

3.1.2. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.1.3.Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.1.4. На получение своевременной и качественной услуги по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту жилья, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

3.1.5. «Собственники» имеют право обратиться в «Общество» для ознакомления с его учредительными документами. В пределах своих полномочий с соблюдением прав и законных интересов «Общества» проверять его текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению договора и использованию средств.

3.1.6. На устранение «Обществом» выявленных недостатков в обслуживании жилья и обеспечение предоставления услуг в установленные договором и нормативными актами сроки.

3.1.7. Требовать от «Общества» обеспечения уменьшения платы за обслуживание жилья в связи со снижением объема и (или) качества их предоставления. При уменьшении платы «Общество» руководствуется Постановлением № 307 от 23.05.2006. Правительства РФ, № 354 от 06.05.2011.Правительства РФ.

3.2. **«Общество» имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в соответствии с функциями «Общества», определенными настоящим договором.

3.2.3. Требовать участия представителя «Общества» при выявлении причин нарушения договорных обязательств по гарантируемым параметрам качествам и применения экономических санкций.

3.2.4. Отклонять экономические санкции за нарушение гарантируемых параметров качества, предъявленные без участия «Общества» в выявлении причин нарушения.

3.2.5. Требовать надлежащего исполнения «Собственниками» своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.6. Требовать от «Собственников» и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.2.7. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с «Собственников» и пользователей услуг сумму неплатежей и ущерба, нанесенного неоплатой услуг.

3.2.8. Принимать меры по взысканию с «Собственников» и пользователей услуг суммы неплатежей любыми способами, не противоречащими законодательным и нормативным актам, в том числе и посредством привлечения сторонних организаций. Передавать сторонним организациям всю необходимую информацию по суммам неплатежей, а так же, информацию о «Собственниках» и пользователях услуг.

3.2.9. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Собственника».

**4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Обязанность по внесению платы за содержание и текущий ремонт общего имущества возникает у «Собственников» с момента возникновения права собственности на данное помещение.

4.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая истребование задолженности собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по настоящему договору. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с п. 1.8. настоящего договора.

4.3. Плата за жилое или нежилое помещение для «Собственников» включает в себя:

* плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.4. Размер месячной платы за услуги и работы по содержанию текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ руб., в том числе:

Плата за услуги и работы по содержанию \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.;

Плата за текущий ремонт \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.;

4.5. Порядок определения платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.5.1. «Собственники» несут бремя расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

4.5.2. «Собственники» оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, исходя из платы по содержанию и текущему ремонту, установленной Решением общего собрания собственников с учетом предложений «Общества» в расчете на 1 кв. м общей площади помещений, находящихся в собственности «Собственников». Плата за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается на один год. В последующем плата индексируется в соответствии со Сценарными условиями финансирования экономики Российской Федерации, основными параметрами прогноза социально-экономического развития РФ по соответствующим показателям инфляции.

4.5.3. В случае превышения стоимости фактически выполненных работ по текущему ремонту над стоимостью вышеназванных работ, заложенных в плату по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с п. 1.8. настоящего договора, плата за содержание и текущий ремонт общего имущества пересматривается «Обществом» в одностороннем порядке путём включения образовавшейся разницы в действующую плату по содержанию и текущему ремонту.

4.5.4. При необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ, при невыполнении которых нарушаются нормы и правила эксплуатации многоквартирного дома, «Общество» в праве без согласования с «Собственниками» произвести данный вид работ с последующим доначислением стоимости ремонтно-восстановительных работ в сумме, обусловленной сметной документацией.

4.5.5. Изменение размера платы за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.6. Обязанность по внесению платы за помещение возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также, пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами на право пользования помещениями.

4.7. Порядок внесения платы за помещение:

4.7.1. Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, вносится «Собственниками» помещения ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7.2. Плата за помещение вносится на основании платежных документов, представленных «Обществом» не позднее первого числа месяца, следующего за истекшем месяцем:

* для собственников и нанимателей жилых помещений – счет-квитанции;
* для собственников и арендаторов нежилых помещений – счета на оплату услуг, работ и пеней.

4.7.3. «Собственники» и пользователи помещений, имеющие право на льготы и субсидии, производят оплату за помещение в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Не использование «Собственниками» помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения «Собственников» полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.9. «Собственники» несут ответственность за своевременность платежей пользователей помещений.

4.10. Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилое помещение, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам:

* если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
* если невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;
* надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

5.3. «Общество» несет ответственность в объеме взятых обязательств по настоящему договору.

«Общество» не несет ответственность в объеме взятых обязательств по настоящему договору в случае полной, либо частичной не оплаты «Собственниками» услуг предоставляемых «Обществом» в соответствии с данным договором.

5.4. «Общество» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка средств на лицевом счету по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.5. «Собственники» несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

**6. СРОК И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

 6.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01» мая 2015 года.

6.2. Настоящий Договор заключается на 1 (один) год.

6.3. Договор пролонгируется на каждый следующий год с учетом изменений, принятых на общем собрании собственников, если ни одна из Сторон за 30 дней до его окончания не заявит о его расторжении.

6.4. Ранее заключенные договоры считаются расторгнутыми с момента вступления в силу настоящего договора.

6.5. Настоящий договор может быть расторгнут одной из сторон досрочно:

* по соглашению Сторон;
* на основании решения общего собрания собственников по причине нарушения условий договора при условии письменного предупреждения об этом «Общества» за 30 дней;
* на основании решения суда;
* при ликвидации «Общества» как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;
* прекращение права собственности «Собственника» на помещение в многоквартирном доме (в части его обязательств по данному договору)
* существенной задолженности по данному договору «Собственников» перед «Обществом».

**7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

7.1. Решение о проведении общего собрания многоквартирного дома принимают «Собственники».

**8. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

8.1. «Собственники», дают свое согласие «Обществу» на автоматизированную, а также, без использования средств автоматизации, обработку своих персональных данных, и на их использование с целью оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

8.2. Раздел 8 «Обработка персональных данных» распространяет свое действие на весь период действия настоящего договора.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятом на общем собрании.

9.2. Данный договор является обязательным для всех «Собственников» жилого дома.

9.3. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, один хранится у «Общества», второй экземпляр в месте определённом «Собственниками» на общем собрании дома.

9.4. Разрешение споров.

9.4.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.4.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться Сторонами в письменной форме.

9.5. При изменении законодательства или принятия соответствующих решений участниками договора договор подлежит приведению в соответствие в месячный срок. Внесение изменений осуществляется в соответствии с п. 8.1. настоящего договора

9.6. В случае прекращения у «Собственника» права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного «Собственника» считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

 Новый «Собственник» становится Стороной настоящего договора с момента государственной регистрации права собственности, без внесения изменений в данный договор.

9.7. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.

**10. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ**

10.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

* Описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 1);
* Перечень функций «Общества» (Приложение № 2);
* Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 3).
* Дефектная ведомость (Приложение № 4).

**11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Общество: Собственники:**

**ООО «ЖЭУ 2» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**601785, Владимирская обл., г. Кольчугино,**

**ул. Добровольского, д. 36 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ИНН/КПП 3306016042/330601001**

**ОГРН 1123326000929 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ОКПО 37496651**

**ОКАТО 17240501000 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ОКФС 16 ОКОПФ 65**

**ОКВЭД 70.32.1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ПАО «МИнБанк» г. Москва**

**БИК 044525600 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Кор/сч 30101810300000000600**

**Р/сч 40702810000290001310 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Тел.: (+749245) 2-25-47**

**www.ooo-jeu2.ru, weuyN2@mail.ru**

**Генеральный директор**

**ООО «ЖЭУ 2»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ульянов А.Ф.**

**МП**

Приложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_

от « » 202\_ г.

**Описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме** **№ \_\_\_**

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

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование****элемента** | **Ед. измерения** | **Значение Элемента** |
| Год постройки |  |  |
| Степень износа по данным государственного технического учета |  |  |
| Год последнего капитального ремонта |  |  |
| Количество этажей |  |  |
| Наличие подвала |  |  |
| Наличие цокольного этажа |  |  |
| Наличие мансарды |  |  |
| Наличие мезонина |  |  |
| Количество квартир |  |  |
| Строительный объем |  |  |
| Площадь:1. Площадь общая

А) площадь жилых помещений (общая площадь квартир)Б) площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений |  |  |
| Количество лестниц |  |  |
| Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) |  |  |
| Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома |  |  |
| Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) |  |  |
| **II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки** |
| **Наименование конструктивных элементов** | **Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)** | **Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома** |
| Фундамент |  |  |
| Наружные капитальные стены |  |  |
| Перегородки |  |  |
| ПерекрытияЧердачныеМежэтажныеПодвальные(другое) |  |  |
| Крыша |  |  |
| Полы |  |  |
| ПроемыОкнаДвери(другое) |  |  |
| Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:ЭлектроплитыТелефонные сети оборудованиеСети проводного радиовещанияСигнализацияМусоропроводЛифтВентиляция (другое)Приборы учета тепловой энергииХолодного водоснабженияЭлектрической энергииГорячего водоснабжения |  |  |
| Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:Электрическое снабжениеХолодное водоснабжениеГорячее водоснабжениеВодоотведениеГазоснабжениеОтопление (от домовой котельной) печи |  |  |
| Крыльца |  |  |
| Другое |  |  |

Приложение № 2

к договору № \_\_\_\_\_

от « » 202\_ г .

**Функции «Общества».**

1. Обеспечение «Собственников» и пользователей помещений жилищными услугами:

1.1. Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников или осуществление функций «Собственников» на выполнение указанных работ.

1.2. Обеспечение оперативного устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования многоквартирного дома.

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:

подготовка предложений по вопросам осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

2. Финансовый и бухгалтерский учет.

2.1. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей «Собственников» и пользователей помещений за услуги и работы содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников, арендной платы за использование объектов общего имущества собственников, налоговых платежей, изготовление платёжных документов.

2.2. Обработка бухгалтерской и прочей документации.

2.3. Проведение хозяйственных операций в банке.

2.4. Подготовка смет и технической документации по ремонтным, эксплуатационным работам и другим видам деятельности, предусмотренным настоящим договором.

2.5. Ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3. Работа с «Собственниками» и пользователями помещений.

3.1. Принятие мер по взысканию задолженности за неоплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме.

3.2. Обеспечение учета договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, аренды, соглашений о совладении, прочих хозяйственных договоров.

3.3. Осуществление паспортно - регистрационного учета «Собственников» и пользователей помещений.

3.4. Организация работы по выдаче «Собственникам» и пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.

3.5. Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от «Собственников» и пользователей помещений, и принятие соответствующих мер.

3.6. Информирование «Собственников» и пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации, об изменении размера платы за жилое помещение, о подрядных организациях, привлекаемых «Обществом» к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, а также общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, технических, противопожарных и санитарных правилах содержания дома, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг, а также о других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

4. Осуществление контроля за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

4.1. Участие во всех обследованиях многоквартирного дома, проверках качества и объема предоставленных услуг и выполненных работ.

4.2. Составление актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг.

5. Представление интересов «Собственников» в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и органы местного самоуправления.

6. Представление «Собственникам» отчета о выполнении настоящего договора.

Приложение № 3

к договору \_\_\_\_

от « » 202\_ г.

**Перечень**

**работ по содержанию общего имущества дома.**

Работы, выполняемые при текущем содержании дома:

Плановые и внеплановые осмотры конструктивных элементов, домового оборудования и инженерных систем с составлением дефектных ведомостей.

Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение сгонов, набивка сальников на запорной арматуре, прочистка канализационного лежака).

Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; и др.).

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в МОП (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

Гидравлическая промывка систем отопления.

Проверка исправности канализационных вытяжек.

Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.

Прочистка водосточных труб и ливневой канализации.

Устранение мелких неисправностей кровли до 1 кв.м.

Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

Укрепление и мелкий ремонт дверей в МОП.

Установка дверных пружин в подъездах.

Замена разбитых стекол окон МОП до 1 кв.м.

Проверка состояния и мелкий ремонт слуховых окон.

Регулировка и наладка систем центрального отопления.

Удаление с крыш снега и наледей, отогрев ливневой канализации.

Обеспечение освещения подвалов и выходов из подъездов.

Откачка грунтовых вод.

Приложение № 4

к договору \_\_\_\_\_

от « » 202\_ г.

**Дефектная ведомость**

Дома №

Комиссией в составе:

Представителей собственников жилых/нежилых помещений дома № \_\_\_\_\_\_\_ по улице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Представителя «Общества» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

С целью определения объемов по ремонту общего имущества дома составлена настоящая ведомость:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Виды работ | Техническое состояние | Единицы измерения | Объемы планируемых работ на 20 \_\_ год | Предложения управляющей организации |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Ремонт кровли(металл, шифер, мягкая) |  |  |  |  |
|  | Ремонт парапетов |  |  |  |  |
| 2 | Ремонт чердачных помещений в т.ч. |  |  |  |  |
|  | Утепление (засыпка) чердачного перекрытия |  |  |  |  |
|  | Изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных башен |  |  |  |  |
|  | Проверка и очистка вентиляционных дымовых каналов |  |  |  |  |
| 3 | Ремонт фасадов в т.ч. |  |  |  |  |
|  | Ремонт и покраска |  |  |  |  |
|  | Герметизация швов |  |  |  |  |
|  | Ремонт водосточных труб |  |  |  |  |
|  | Ремонт ливневой канализации |  |  |  |  |
|  | Ремонт оконных проемов |  |  |  |  |
|  | Ремонт дверных проемов |  |  |  |  |
|  | Ремонт козырьков |  |  |  |  |
|  | Ремонт фундаментов |  |  |  |  |
|  | Ремонт входа в подвал |  |  |  |  |
|  | Ремонт цоколей |  |  |  |  |
|  | Ремонт крылец |  |  |  |  |
|  | Ремонт балконов |  |  |  |  |
| 4 | Ремонт подвальных помещений в т.ч. |  |  |  |  |
|  | Изоляция трубопроводов |  |  |  |  |
|  | Ремонт дренажных и водоотводящих устройств |  |  |  |  |
| 5 | Благоустройство дворовых территорий |  |  |  |  |
|  | Ремонт дорог |  |  |  |  |
|  | Ремонт тротуаров |  |  |  |  |
|  | Ремонт отмосток |  |  |  |  |
|  | Ремонт приямков |  |  |  |  |
|  | Ремонт малых архитектурных форм |  |  |  |  |
| 6 | Ремонт инженерного оборудования в т.ч. |  |  |  |  |
| А) | Центрального отопления |  |  |  |  |
|  | Радиаторов |  |  |  |  |
|  | Трубопроводов |  |  |  |  |
|  | Запорной арматуры |  |  |  |  |
|  | Промывка, опрессовка и ревизия р/у |  |  |  |  |
|  | Ремонт тепловых пунктов |  |  |  |  |
| Б) | Горячего, холодного водоснабжения |  |  |  |  |
|  | Трубопроводов |  |  |  |  |
|  | Запорной арматуры |  |  |  |  |
|  | Ревизия и ремонт узлов |  |  |  |  |
| В) | Канализации |  |  |  |  |
|  | Трубопроводов |  |  |  |  |
|  | Ремонт и замена арматуры |  |  |  |  |
| 7 | Ремонт мест общего пользования |  |  |  |  |
|  | Ремонт лестничных клеток |  |  |  |  |
| 8 | Ремонт системы электроснабжения |  |  |  |  |
|  | Ремонт электрохозяйства |  |  |  |  |
| 9 | Разное |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

Подписи членов комиссии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_