**Общее имущество дома**

В состав общего имущества многоквартирного дома входят принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, помещение крышной газовой котельной,чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии со ст. 36 ЖК РФ.

*Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и помещением Собственника являются:*
на системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль в квартире) на ответвлениях от стояков, расположенных в квартире, при отсутствии вентиля на первом сварном соединении на стояке;
на системе канализации – плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире;
по электрооборудованию – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных на этажном щитке;
по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

**Обязанности управляющей организации**

 **1.**Осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора на оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах.
2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – лицензии:
- оказывать Собственникам услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома,
- обеспечивать предоставление коммунальных услуг в необходимых объемах, в том числе:
- обеспечивать предоставление коммунальных услуг в необходимых объемах, в том числе:
*а)* холодное водоснабжение;
*б)* горячее водоснабжение;
*в)* водоотведение;
*г)*электроснабжение;
*д)*газоснабжение;
*е)* отопление (теплоснабжение).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении № 1 к Постановлению № 354 (Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам).

1.   Устранять в разумные сроки за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.   Предоставить услуги по круглосуточному аварийно-диспетчерскому обслуживанию многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника(ов) и лиц, пользующихся его(их) помещениями, заявки, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством.

3.   Хранить техническую документацию на многоквартирный дом и вести, относящиеся к управлению жилым домом, базы данных. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

4.   Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственников и лиц, пользующихся их помещениями в многоквартирном доме, в части управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, принимать меры, необходимые для устранения недостатков в установленные сроки. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

5.   Информировать Собственников и лиц, пользующихся их помещениями в многоквартирном доме, о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности представления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного приложением №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения - немедленно.

6.   В минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки и дефекты, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками и пользующимися их помещениями в жилом доме лицами.

7.   Планировать и выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, самостоятельно или частично, либо путем заключения от имени  Собственников   договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему, капитальному ремонту; осуществлять приемку работ по заключенным договору.

8.   Информировать Собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт  жилого помещения и (или), тарифов на коммунальные услуги путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

9.   Выдавать Собственникам платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

·         Обеспечить Собственников и лиц, пользующихся их помещениями в многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах жилого дома.

·         По требованию Собственников и лиц, пользующихся их помещениями, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, а также иные, предусмотренные действующим законодательством документы.

·         Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещений Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещениями, время доступа в помещения, а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(й).

·         При необходимости, заранее извещать Собственников помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания собственников по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества в жилом доме, путем вывешивания объявлений на информационных стендах домов или подъездов.

·         По требованию Собственников производить сверку платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством, с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

·         Предоставлять Собственникам отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала следующего года.

·         На основании заявки Собственников или лиц, пользующихся их помещениями, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника(ов).

·         Осуществлять контроль за качеством текущего и капитального ремонта, технического обслуживания и содержания многоквартирного дома при выполнении соответствующих работ подрядными организациями. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

·         Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги.

·         Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан и выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

·         Представлять интересы Собственников по предмету настоящего 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.

**Права управляющей организации.**

1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения своих. Производить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сбору платежей и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.
2. Взимать плату с Собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества дома, а также плату за коммунальные услуги.
3. Требовать надлежащего исполнения Собственниками и лицами, пользующимися их помещениями, своих обязанностей по настоящему договору.
4. Взыскивать с Собственников или лиц, пользующихся их помещениями, в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или лиц, пользующихся их помещениями.
6. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Собственником время работников управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.
7. Организовывать проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**Обязанности Собственников жилых помещений.**

1. Передать Управляющей организации полномочия по Управлению многоквартирным домом.

2. Своевременно и полностью вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества и коммунальные услуги.

3. При временном не использовании помещений в многоквартирном доме для проживания граждан более 3 суток сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения.

4. Соблюдать следующие требования:

·                    не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу жилого дома, без согласования последних с Управляющей организацией;

·                    не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

·                    не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

·                    не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

·                    не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,

·                    не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом

строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

·                    не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

·                    не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ); соблюдать права и законные интересы соседей.
6. Обеспечить, доступ представителей Управляющей организации в занимаемые помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время. В случае аварийных ситуаций обеспечить доступ работникам аварийных служб немедленно.
7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

**Права Собственников жилых помещений.**

1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в ходе которого:
- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома;
- контролировать оказание услуг Управляющей организацией, предусмотренных настоящим договором
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.
2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.
4. Требовать от Управляющеей организации возмещения убытков причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей.
5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

**Ответственности сторон**

1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа, со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.
3. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющего о переходе права собственности на данное жилое помещений и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
4. Собственник несет ответственность за нарушение требование пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
5. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств, Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

**Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора**

1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника или лиц, пользующихся его помещениями, или общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, а также по требованию Управляющей организации, либо Собственника, составляется Акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией, Собственником или лицом, пользующимся его помещениями, своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.
2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а при его отсутствии, лиц, пользующихся его помещениями, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей).
3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.
4. Акт составляется в присутствии Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его помещением, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующемуся его помещением в многоквартирном доме.