**ДОГОВОР № \_\_\_**

**об управлении многоквартирным домом**

г. Лесосибирск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющаяся (наименование юридического лица)

членом Саморегулируемой организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование саморегулируемой организацией)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_,

(Ф.И.О.)

являющ\_\_\_\_ собственником жилого (нежилого) помещения № \_\_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «многоквартирный дом»), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г. именуем\_\_\_ в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 г. № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации многоквартирными домами», Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения», Постановлением государственного комитетом Российской федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. №\_\_\_\_\_), хранящегося \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с п. п. 3.1.2, 3.1.3. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора (приложение № 2 к настоящему договору) и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (приложение № 3) . В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

(Вариант при необходимости: работы и услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества в Многоквартирном доме выполняются в соответствии со стандартами, применяемыми СРО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».)

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг (приложение № 4 к настоящему договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);

вариант при необходимости:

е) газоснабжение (в том числе поставка бытового газа в баллонах).

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

-интернета;

-телевидения;

-видеонаблюдения;

-обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;

-другие дополнительные услуги.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п. п. 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от арендатора (п. п. 3.1.8 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управляющей ранее организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть) в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 5 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

-в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

-в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

-в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее \_\_\_ рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.16. Представлять собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов. О сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую собственнику (не передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного сообщения – немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стенах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет за текущий месяц.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п.4.17 настоящего Договора.

3.1.22. В течение действия указанных гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.23. Информировать в письменной форме собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее \_\_\_ рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.27. Не менее чем за \_\_\_ дней до начала проведения работ внутри помещения Собственникам согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.28. По требованию Собственника производить, либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (или квартала), следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год – не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества, стоимости и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

3.1.32. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Не допускать использование общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в т. ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.34. Заключать по согласованию с Советом дома договора с подрядными организациями на выполнение работ (услуг) по текущему ремонту общедомового имущества. Совет дома действует на основании ст.161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

3.1.35. Предоставлять и согласовывать сметы на работы, включенные в перечень работ (услуг) общедомового имущества. Сметы должны быть подписаны уполномоченным лицом (Председатель Совета дома), выбранным на общем собрании Собственников. Уполномоченное лицо (Председатель Совета дома) действует на основании статьи 161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

3.1.36. Предоставлять акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 6 к настоящему договору). В актах выполненных работ по текущему ремонту должен быть указан гарантийный срок.

3.1.37. Формировать совместно с Советом дома календарный план текущего ремонта с указанием стоимости работ.

3.1.38. Передать техническую документацию, базы данных и иные связанные с управлением домом документы (Приложение № 5) за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

3.1.39. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ с уведомлением Собственников.

3.1.40. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 жилищного кодекса Российской федерации).

3.1.41. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.42. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.43. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.44. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.45. Довести до сведения Собственникам информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом.

3.2. **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 – 4.2. настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год:

-размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

-перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением № 3.

3.2.6. Заключить с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственника, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 7), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.3**. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. соблюдать следующие требования:

-не производить перенос инженерных сетей;

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

-не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

-не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

-не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

-не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

-не допускать производств в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

- 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 пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

-не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

-информировать управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение \_\_\_\_ рабочих дней сведения:

-о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т. п.);

-о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

-об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);

-об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом (ых) помещении (ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. **Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. п. 3.1.29 настоящего Договора, а также предложений по п. п. 3.1.16 и 3.1.41 настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. п. 3.1.44 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/ арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.8. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И**

**КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Размер платы собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается (выбрать нужное):

-на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

-по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании Собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется (выбрать нужное):

-общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложении № 3, определенной решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в год, в том числе НДС 0%, 0 рублей;

-общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленной органами государственной власти соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий на очередной год на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в Многоквартирном доме, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в год, в том числе НДС 0%, 0 рублей, при этом перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенные в Приложениях № 3 должны быть согласованы Сторонами с учетом рассчитанной общей стоимости;

-стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме за предыдущий год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями п. п. 4.4. и 4.5 настоящего Договора, в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в год, в том числе НДС 0%, 0 рублей.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. п. 3.1.33 настоящего Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до\_\_\_\_ -го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее \_\_\_\_ -го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
 (наименование кредитной организации, БИК, ИНН и другие банковские реквизиты)

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для не внесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т. е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.14. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение \_\_\_ месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение \_\_\_ рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества согласно п. п. 3.1.8 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение \_\_\_ рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

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

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, к настоящему Договору.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.19. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 7).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. В случае неисполнения управляющей организацией п. 5.5 настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

**6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

**ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ**

**ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

-получения от Управляющей организации не позднее \_\_\_ рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве, стоимости и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

-проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

-подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

-составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. п. 6.2 -6.5 настоящего Договора;

-инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и\или не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

-обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

-проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;

-обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

-выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

-неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка.

Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй – Управляющей организации.

**7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которое Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

-принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

-систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору (более \_\_\_\_ случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора).

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.9. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.10. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.11. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

**8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор на \_\_\_год (а) и вступает в действие с «\_\_\_»\_\_\_\_\_ \_\_\_г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на \_\_\_\_ месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение \_\_\_\_ дней с даты подписания договоров об управлении Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 17 страницах и содержит 9 Приложений.

10.2. Приложения:

10.2.1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_на \_\_\_л. (Приложение № 1);

10.2.2. Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме на \_\_\_ л. (Приложение № 2)

10.2.3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на \_\_\_ л. (Приложение № 3);

10.2.4. Перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг на \_\_\_л. (Приложение № 4);

10.2.5. Перечень технической документации и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов на \_\_\_л. (Приложение № 5);

10.2.6.. Акт приемки оказанных услуги (или) выполненных работ по содержанию общего

имущества в многоквартирном доме (Приложение №6);

10.2.7. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на \_\_\_ л. (Приложение № 7);

10.2.8. Копия протокола общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_ . (Приложение № 8);

10.2.9. Реестр собственников помещений Многоквартирного дома (Приложение № 9).

**РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

Собственник (и) (представитель) Управляющая организация

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

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

(подпись) Ф.И.О. (подпись) Ф.И.О

М.П.

Приложение № 1

к Договору управления

многоквартирным домом

от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_

1. **Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)

3. Серия, тип постройки -

4. Год постройки

5. Степень износа по данным государственного технического учета -

6. Степень фактического износа -

7. Год последнего капитального ремонта -

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:

9. Количество этажей

10. Наличие подвала

11. Наличие цокольного этажа -

12. Наличие мансарды -

13. Наличие мезонина -

14. Количество квартир

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)-

18. Строительный объем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_куб. м.

19. Площадь:

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

б) жилых помещений (общая площадь квартир) кв. м

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

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

20. Количество лестниц шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)  
 кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома -

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) -

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
| I. Помещения общего пользования | | |
| Помещения общего пользования | Назначение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Наименования \_\_\_\_\_\_\_\_  Количество \_\_\_ шт.  Площадь пола \_\_\_ кв. м  Материал пола \_\_\_\_\_\_\_\_ | Количество помещений, требующих текущего ремонта, \_\_\_ шт.  В том числе:  пола \_\_\_ шт. (площадь пола, требующая ремонта, \_\_\_ кв. м) |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество \_\_\_ шт.  Площадь пола \_\_\_ кв. м  Материал пола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, \_\_\_ шт.  В том числе пола \_\_\_ шт.  (площадь пола, требующая ремонта, \_\_\_ кв. м) |
| Лестницы | Количество лестничных маршей \_\_\_ шт.  Материал лестничных маршей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Материал ограждения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Материал балясин \_\_\_\_\_\_\_\_  Площадь \_\_\_ кв. м | Количество лестниц, требующих ремонта, \_\_\_ шт.  В том числе:  - лестничных маршей \_\_\_ шт.;  - ограждений \_\_\_ шт.;  - балясин \_\_\_ шт. |
| Лифтовые и иные шахты | Количество:  - лифтовых шахт \_\_\_ шт.;  - иных шахт \_\_\_ шт.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать название шахт) | Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, \_\_\_ шт.  Количество иных шахт, требующих ремонта, \_\_\_ шт. |
| Коридоры | Количество \_\_\_ шт.  Площадь пола \_\_\_ кв. м  Материал пола \_\_\_ | Количество коридоров, требующих ремонта, \_\_\_ шт.  В том числе пола \_\_\_ шт. (площадь пола, требующая ремонта, \_\_\_ кв. м) |
| Технические этажи | Количество \_\_\_ шт.  Площадь пола \_\_\_ кв. м  Материал пола \_\_\_\_\_\_ | Санитарное состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное) |
| Чердаки | Количество \_\_\_ шт.  Площадь пола \_\_\_ кв. м | Санитарное состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное).  Требования пожарной безопасности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений) |
| Технические подвалы | Количество \_\_\_ шт.  Площадь пола \_\_\_ кв. м  Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Перечень установленного инженерного оборудования:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Санитарное состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное).  Требования пожарной безопасности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений).  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома | | |
| Фундаменты | Вид фундамента: \_\_\_  Количество продухов \_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать, удовлетворительное или неудовлетво-рительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).  Количество продухов, требующих ремонта, \_\_\_ шт. |
| Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов \_\_\_ шт.  Площадь стен в подъездах \_\_\_ кв. м  Материал отделки стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_  Площадь потолков \_\_\_ кв. м  Материал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, \_\_\_ шт.  Площадь стен, нуждающихся в ремонте, \_\_\_ кв. м  Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, \_\_\_ кв. м |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | Площадь стен \_\_\_ кв. м  Материал стен и перегородок \_\_\_\_\_\_\_\_\_  Материал отделки стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Площадь потолков \_\_\_ кв. м  Материал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Площадь стен, нуждающихся в ремонте, \_\_\_ кв. м.  Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, \_\_\_ кв. м |
| Наружные стены и перегородки | Материал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Площадь \_\_\_ тыс. кв. м  Длина межпанельных швов \_\_\_ м | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).  Площадь стен, требующих утепления, \_\_\_ кв. м.  Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, \_\_\_ м |
| Перекрытия | Количество этажей \_\_\_\_\_\_  Материал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Площадь \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м | Площадь перекрытий, требующих ремонта, \_\_\_ кв. м (указать вид работ).  Площадь перекрытий, требующих утепления, \_\_\_ кв. м |
| Крыши | Количество \_\_\_ шт.  Вид кровли \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать, плоская, односкатная, двускатная, иное)  Материал кровли \_\_\_\_\_\_  Площадь кровли \_\_\_ кв. м  Протяженность свесов \_\_\_ м  Площадь свесов \_\_\_ кв. м  Протяженность ограждений \_\_\_ м | Характеристика состояния \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать:  - площадь крыши, требующей капитального ремонта, \_\_ кв. м;  - площадь крыши, требующей текущего ремонта, \_\_\_ кв. м) |
| Двери | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, \_\_\_ шт.  Из них:  - деревянных \_\_\_ шт.;  - металлических \_\_\_ шт. | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, \_\_\_ шт.  Из них:  - деревянных \_\_\_ шт.;  - металлических \_\_\_ шт. |
| Окна | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, \_\_\_ шт.,  из них деревянных \_\_\_ шт. | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, \_\_\_ шт.,  из них деревянных \_\_\_ шт. |
| III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | | |
| Лифты и лифтовое оборудование | Количество \_\_\_ шт.  В том числе:  грузовых \_\_\_ шт.  Марки лифтов \_\_\_  Грузоподъемность \_\_\_ т  Площадь кабин \_\_\_ кв. м | Количество лифтов, требующих:  - замены, \_\_\_ шт.;  - капитального ремонта, \_\_ шт.;  - текущего ремонта, \_\_\_ шт. |
| Мусоропровод | Количество \_\_\_ шт.  Длина ствола \_\_\_ м  Количество загрузочных устройств \_\_\_ шт. | Состояние ствола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).  Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, \_\_\_ шт. |
| Вентиляция | Количество вентиляционных каналов \_\_\_ шт.  Материал вентиляционных каналов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Протяженность вентиляционных каналов \_\_\_ м  Количество вентиляционных коробов \_\_\_ шт. | Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, \_\_\_ шт. |
| Дымовые трубы/вентиляционные трубы | Количество вентиляционных труб \_\_\_ шт.  Материал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Количество дымовых труб \_\_\_ шт.  Материал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Состояние вентиляционных труб \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).  Состояние дымовых труб \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | Количество желобов \_\_\_ шт.  Количество водосточных труб \_\_\_ шт.  Тип водосточных желобов и водосточных труб \_\_\_\_\_\_\_ (наружные или внутренние)  Протяженность водосточных труб \_\_\_ м  Протяженность водосточных желобов \_\_\_ м | Количество водосточных желобов, требующих:  - замены, \_\_\_ шт.;  - ремонта, \_\_\_ шт.  Количество водосточных труб, требующих:  - замены, \_\_\_ шт.;  - ремонта, \_\_\_ шт. |
| Электрические водно-распределительные устройства | Количество \_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Светильники | Количество \_\_\_ шт. | Количество светильников, требующих замены, \_\_\_ шт.  Количество светильников, требующих ремонта, \_\_\_ шт. |
| Системы дымоудаления | Количество \_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Магистраль с распределительным щитком | Количество \_\_\_ шт.  Длина магистрали \_\_\_ м | Длина магистрали, требующей замены, \_\_\_ м.  Количество распределительных щитков, требующих ремонта, \_\_\_ шт. (указать дефекты) |
| Сети электроснабжения | Длина \_\_\_ м | Длина сетей, требующих замены, \_\_\_ м |
| Котлы отопительные | Количество \_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Сети теплоснабжения | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:  1. \_\_\_ мм \_\_\_ \_\_ м  2. \_\_\_ мм \_\_\_ \_\_ м | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. \_\_\_ мм \_\_ \_\_\_ м  2. \_\_\_ мм \_\_ \_\_\_ м.  Протяженность труб, требующих ремонта, \_\_\_ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное) |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество:  - задвижек \_\_\_ шт.;  - вентилей \_\_\_ шт.;  - кранов \_\_\_ шт. | Требуют замены или ремонта:  - задвижек \_\_\_ шт.;  - вентилей \_\_\_ шт.;  - кранов \_\_\_ шт. |
| Бойлерные (теплообменники) | Количество \_\_\_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Элеваторные узлы | Количество \_\_\_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Радиаторы | Материал и количество:  1. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_ шт.  2. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_ шт. | Требуют замены (материал и количество):  1. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_ шт.  2. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_ шт. |
| Полотенцесушители | Материал и количество:  1. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ шт.  2. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ шт. | Требуют замены (материал и количество):  1. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_ шт.  2. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_ шт. |
| Системы очистки воды | Количество \_\_\_ шт.  Марка \_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Насосы | Количество \_\_\_ шт.  Марка насоса:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Трубопроводы холодной воды | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м  2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м  3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м  2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м  3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м.  Протяженность труб, требующих окраски, \_\_\_ м |
| Трубопроводы горячей воды | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м  2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м  3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м  2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м  3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м.  Протяженность труб, требующих окраски, \_\_\_ м |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Количество:  - задвижек \_\_\_ шт.;  - вентилей \_\_\_ шт.;  - кранов \_\_\_ шт. | Требуют замены или ремонта:  - задвижек \_\_\_ шт.;  - вентилей \_\_\_ шт.;  - кранов \_\_\_ шт. |
| Коллективные приборы учета | Перечень установленных приборов учета, марка и номер:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Сигнализация | Вид сигнализации:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Состояние для каждого вида сигнализации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Трубопроводы канализации | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м.  2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м.  3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м  2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м  3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м |
| Сети газоснабжения | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м.  2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м.  3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения | Количество:  - задвижек \_\_\_ шт.;  - вентилей \_\_\_ шт.;  - кранов \_\_\_ шт. | Требуют замены или ремонта:  - задвижек \_\_\_ шт.;  - вентилей \_\_\_ шт.;  - кранов \_\_\_ шт. |
| Калориферы | Количество \_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | Количество \_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Иное оборудование | Указать наименование | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома | | |
| Общая площадь | Земельного участка \_\_\_\_\_\_ га,  в том числе:  - застройка \_\_\_ га;  - асфальт \_\_\_ га;  - грунт \_\_\_ га;  - газон \_\_\_ га | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Зеленые насаждения | Деревья \_\_\_ шт.;  кустарники \_\_\_ шт. | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Элементы благоустройства | Малые архитектурные формы \_\_\_\_\_\_ (есть/нет), если есть - перечислить \_\_\_\_\_\_  Ограждения \_\_\_ м  Скамейки \_\_\_ шт.  Столы \_\_\_ шт. | Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии.  Указать дефекты |
| Ливневая сеть | Люки \_\_\_ шт.  Приемные колодцы \_\_\_ шт.  Ливневая канализация:  Тип \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Материал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Протяженность \_\_\_\_\_ м | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Иные строения | 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |

Приложение № 2

к Договору управления

многоквартирным домом

от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_

**Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **пп** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность, сроки выполнения** |
|  | Ведение технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом, документации на многоквартирный дом | постоянно |
|  | Планирование и учет работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома | при проведении плановых и внеплановых осмотров |
|  | Планирование финансовых и технических ресурсов | постоянно |
|  | Проведение плановых и внеочередных осмотров, обследований общего имущества многоквартирного дома | согласно плану-графику |
|  | Ведение технической документации на переданные в управление объекты | постоянно |
|  | Организация и проведение подбора подрядных организаций для выполнения отдельных видов работ по обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома | при планировании работ по обслуживанию и ремонту общего имущества |
|  | Заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества | при планировании работ по обслуживанию и ремонту общего имущества |
|  | Разработка, юридическое оформление, проверка на предмет соответствия действующему законодательству и интересам собственников договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, рассмотрение и составление протоколов разногласий к ним | до заключения договора |
|  | Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов | при выполнении условий п. 8 настоящего перечня |
|  | Контроль выполнения договорных обязательств, приемка выполненных работ по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями | постоянно |
|  | Оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг | по результатам приемки работ |
|  | Организация диспетчерского обслуживания | постоянно |
|  | Организация расчетно-кассового обслуживания | в рабочие дни, один из которых для потребителей является выходным днем |
|  | Снятие показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов | ежемесячно |
|  | Проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверка состояния таких приборов учета | не чаще 1 раза в 6 месяцев |
|  | Определение размера платы за жилищно-коммунальные услуги, формирование, изготовление, печать и доставка плательщикам счетов – квитанций | до 1 числа месяца, следующего за расчетным |
|  | Сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги | в рабочие дни, один из которых для потребителей является выходным днем |
|  | Проведение перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги | по истечении расчетного года |
|  | Заключение договоров на оказание услуг по сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги со специализированными организациями | в случае привлечения таких организаций |
|  | Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков | постоянно |
|  | Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги, работа по погашению задолженности, принятие мер по взысканию задолженности в судебном порядке | постоянно |
|  | Организация регистрационного учета граждан (за исключением срочного оформления документов, выезда специалиста на дом) | в рабочие дни, один из которых для потребителей является выходным днем |
|  | Предоставление собственникам, иным потребителям информации, касающейся деятельности управляющей компании, оказания жилищно-коммунальных услуг и т.п. | в течение 3 рабочих дней со дня обращения |
|  | Рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер реагирования, направление ответов | в течение 3 рабочих дней со дня обращения |
|  | Контроль соблюдения собственниками, потребителями жилищно-коммунальных услуг правил пользования жилыми помещениями, правил эксплуатации общего имущества, других норм действующего законодательства и требований договора управления в рамках действующего законодательства | постоянно |

Приложение № 3

к Договору управления

многоквартирным домом

от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Общая площадь помещений,  кв. м. | Периодичность выполнения |  | |
| **№ п/п** | **Виды работ** | Годовая плата, руб. | Стоимость на 1 кв.м. общей площади, (руб. в месяц) |
| **I** | ***Работы по содержанию общего имущества*** |  |  |  |
| 1 | Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий, балок, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций |  |  |  |
| 1.1 | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов |  |  |  |
|  | проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам | 2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | проверка технического состояния видимых частей конструкций | -//- |  |  |
|  | проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента, при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности | -//- |  |  |
| 1.2 | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами |  |  |  |
|  | проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения | 2 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение и обеспечивающих вентиляцию | не реже 1 раза в месяц, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей | не реже 1 раза в месяц, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
| 1.3 | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД |  |  |  |
|  | выявление отклонений от условий эксплуатации, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | выявление повреждений в кладке, наличия трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
| 1.4 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД |  |  |  |
|  | выявление нарушений условий эксплуатации, прогибов, трещин и колебаний | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыкания к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | выявление характера и величины трещин, смещения плит, отслоения выравниваемого слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах отпирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | проверка состояния утеплителя, гидроизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия) | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
| 1.5 | Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния крыш МКД |  |  |  |
|  | проверка кровли на отсутствие протечек | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест отпирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества, при выявлении недостатков - в течение 3 суток |  |  |
|  | проверка и при необходимости кровли от скопления снега и наледи | после обильного снегопада. По мере выявления - в течение 3 суток |  |  |
|  | проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя и металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | устранение протечек | в течение 1 рабочего дня |  |  |
| 1.6 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц в МКД |  |  |  |
|  | выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | выявление трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступах в домах с железобетонными лестницами | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | проведение восстановительных работ | при выявлении нарушений |  |  |
| 1.7 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД |  |  |  |
|  | выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связей отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчиков, пружин), ограничителей хода дверей | постоянно |  |  |
|  | проведение восстановительных работ | при выявлении нарушений |  |  |
| 1.8 | Работы, выполняемые в целях в целях надлежащего содержания перегородок, внутренней отделки |  |  |  |
|  | 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 | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | проверка звукоизоляции и огнезащиты | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | проверка состояния внутренней отделки | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
|  | устранение выявленных нарушений при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию | в течение 5 суток  (с немедленным принятием мер безопасности) |  |  |
|  | проведение восстановительных работ | при выявлении нарушений |  |  |
| 1.9 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу |  |  |  |
|  | проверка состояния основания, поверхностного слоя полов, при необходимости - проведение восстановительных работ | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
| 1.10 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся в общему имуществу МКД |  |  |  |
|  | проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу, при необходимости - проведение восстановительных работ | 1 раз в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества |  |  |
| *2* | *Работы, выполняемые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме* |  |  |  |
| 2.1 | работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения: |  |  |  |
|  | проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, регуляторов и устройств, общедомовых приборов учета, расширительных баков и элементов | 1 раз в месяц в соответствии с годовым планом |  |  |
|  | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода), принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем | постоянно, по мере выявления неисправности |  |  |
|  | контроль состояния и замена неисправных измерительных приборов | постоянно, по мере выявления неисправности |  |  |
|  | контроль состояния участков трубопроводов и соединительных элементов | постоянно, по мере выявления неисправности - в течение 3 часов |  |  |
|  | контроль состояния исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем, переключение режимов работы внутреннего водостока в целях надежной эксплуатации | постоянно, по мере выявления неисправности |  |  |
|  | промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества МКД |  |  |
| 2.2 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме |  |  |  |
|  | гидравлические испытания узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества МКД |  |  |
|  | удаление воздуха из системы отопления | по мере выявления неисправности |  |  |
|  | промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества МКД |  |  |
| 2.3 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме |  |  |  |
|  | проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки | по мере необходимо-сти, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества МКД |  |  |
|  | проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения | -//- |  |  |
| 3 | Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД |  |  |  |
| 3.1 | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД |  |  |  |
|  | сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов | сухая уборка - ежедневно, влажная - 1 раз в месяц |  |  |
|  | влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | 1 раз в месяц в соответствии с годовым планом |  |  |
|  | мытье окон | 2 раза в год |  |  |
|  | очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков) | 1 раз в месяц в соответствии с годовым планом |  |  |
| 3.2 | Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в МКД | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества МКД |  |  |
| 3.3 | Работы по содержанию придомовой территории, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома |  |  |  |
|  | в зимний период: очистка придомовой территории от снега и льда, очистка от мусора урн, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, уборка мусора на контейнерных площадках | ежедневно |  |  |
|  | в летний период: подметание и уборка придомовой территории, очистка от мусора и промывка урн, полив газонов, кустарников, деревьев, прополка, стрижка газонов, уборка мусора на контейнерных площадках, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | ежедневно |  |  |
| 3.4 | Работы по обеспечению сбора, вывоза и утилизации твердых бытовых отходов (организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов 1-4 класса опасности и передача их в специализированные организации; незамедлительный вывоз ТБО при накоплении более 2,5 куб.м.) | организация мест накопления - по мере необходимости, вывоз - ежедневно |  |  |
| 3.5 | Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных системах | на системах тепло-, водоснабжения и канализации - в течение 30 минут после получения заявки диспетчером, на системах электроснабжения - в течение двух часов после получения заявки диспетчером |  |  |

Приложение № 4

к Договору управления

многоквартирным домом

от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_

**Перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование коммунальной услуги | Основные требования и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги |
| 1. Холодное водоснабжение | 1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года.  Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:  8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП2.04.02-84\*).  2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН [2.1.4.1074-01](consultantplus://offline/ref=8F74FA54406EDA26A362E93586D4BB20E8983F74CAE79FC79846D0E6F37299EC30CDg06EK)).  Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.  3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора:  в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);  у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см).  Отклонение давления не допускается. |
| 2. Горячее водоснабжение | 1. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года.  Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды:  8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд;  продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН [2.1.4.2496-09](consultantplus://offline/ref=8F74FA54406EDA26A362E93586D4BB20E9973172C2E79FC79846D0E6F37299EC30CD0E69C98A9Eg160K)).  2. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН [2.1.4.2496-09](consultantplus://offline/ref=8F74FA54406EDA26A362E93586D4BB20E9973172C2E79FC79846D0E6F37299EC30CD0E69C98A9Eg160K)).  Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании:  в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °C;  в до 00.00 часов) - не дневное время (с 5.00 более чем на 3 °C.  3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН [2.1.4.2496-09](consultantplus://offline/ref=8F74FA54406EDA26A362E93586D4BB20E9973172C2E79FC79846D0E6F37299EC30CD0E69C98A9Eg160K)).  Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.  4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см).  Отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается. |
| 3. Водоотведение | 1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.  Допустимая продолжительность перерыва водоотведения:  не более 8 часов(суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии). |
| 4. Электроснабжение | 1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.  Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:  2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;  24 часа - при наличии 1 источника питания.  2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании(ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92).  Отклонение напряжения и(или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается. |
| 5. Отопление | 1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода.  Допустимая продолжительность перерыва отопления:  не более 24 часов(суммарно) в течение 1 месяца;  не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в [пункте 15](file:///C:\Users\rsadreev\Documents\Рустам\САДРЕЕВ\Открытый%20конкурс%20по%20выбору%20УК\Конкурс%2019-20.01.2016\Урицкого,2А%20(договор).docx#Par1031) настоящего приложения;  не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12 °C;  не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10 °C.  2. Обеспечение нормативной температуры воздуха:  в жилых помещениях- не ниже +18 °C (в угловых комнатах - +20 °C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки(обеспеченностью0,92) -31 °C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °C (в угловых комнатах - +22 °C);  в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании[(ГОСТ Р 51617-2000)](consultantplus://offline/ref=8F74FA54406EDA26A362E02C81D4BB20E2913E79C2E9C2CD901FDCE4F4g76DK).  Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °C;  допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °C;  снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается.  2. Давление во внутридомовой системе отопления:  с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);  с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см);  с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.  Отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается. |

Приложение № 5

к Договору управления

многоквартирным домом

от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_

**Перечень**

**технической документации и иных**

**связанных с управлением многоквартирным домом документов**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | | Наименование документа | | | Кол-во листов | | Примечание | |
| 1. Техническая документация на многоквартирный дом | | | | | | | | |
| 1. | Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом) | | |  | |  | | |
| 2. | Акты осмотра  проверки состояния  (испытания) на  соответствие их  эксплуатационных  качеств обязательным  требованиям  безопасности: | | 2.1. инженерных коммуникаций |  | |  | | |
| 2.2. коллективных (общедомовых) приборов учета |  | |  | | |
| 2.3. индивидуальных приборов учета |  | | Для определения объемов  коммунальных ресурсов  потребителям,  проживающим в одном  жилом помещении | | |
| 2.4. механического оборудования |  | |  | | |
| 2.5. электрического оборудования |  | |  | | |
| 2.6. санитарно-технического оборудования |  | |  | | |
| 2.7. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества) |  | |  | | |
| 2. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы | | | | | | | | |
| 3. | | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома | |  | | | |  |
| 4. | | Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома | |  | | | |  |
| 5. | | Акты освидетельствования скрытых работ | |  | | | |  |
| 6. | | Протокол измерения шума и вибрации | |  | | | |  |
| 7. | | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации | |  | | | |  |
| 8. | | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с ресурсоснабжающими организациями | |  | | | |  |
| 9. | | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета | |  | | | |  |
| 10. | | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование | |  | | | |  |

**Примечание:** Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случаях отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 6

к Договору управления

многоквартирным домом

от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_

АКТ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию

и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Лесосибирск "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается ФИО уполномоченного собственника помещения в многоквартирном доме либо председателя Совета многоквартирного дома [<1>](#P113))

являющегося собственником квартиры № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

(указывается решение общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме либо доверенность, дата, номер)

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту

общего имущества в многоквартирном доме)

именуем\_\_ в дальнейшем "Исполнитель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается ФИО уполномоченного лица, должность)

действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное) № \_\_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_, расположенном по адресу:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида работы (услуги) [<2>](#P114) | Периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги) | Единица измерения работы (услуги) | Стоимость [<3>](#P115)/сметная стоимость [<4>](#P116) выполненной работы (оказанной услуги) за единицу | Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

2. Всего за период с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. по "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

(прописью)

рублей.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, ФИО) (подпись)

Заказчик - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, ФИО) (подпись)

--------------------------------

Примечания:

<1> В соответствии с [пунктом 4 части 8 статьи 161.1](consultantplus://offline/ref=ED002BAAFCB3B0357782DDC44BC36370C814FC4D2B5EE39C946399E37F2695E7DE84957C8F585E73vDB6L) Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2011, N 23, ст. 3263; 2014, N 30, ст. 4264; 2015, N 27, ст. 3967) председатель совета многоквартирного дома подписывает в том числе акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<2> Минимальный [перечень](consultantplus://offline/ref=ED002BAAFCB3B0357782DDC44BC36370C814FC452A5CE39C946399E37F2695E7DE84957C8F595F76vDB0L) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

<3> Стоимость за единицу выполненной работы (оказанной услуги) по договору управления многоквартирным домом или договору оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<4> Сметная стоимость за единицу выполненной работы по договору подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 7

к Договору управления

многоквартирным домом

от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_

**схема**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,**

**устройств и оборудования между управляющей организацией**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и Собственником**

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.



|  |
| --- |
| **Отопление**  до первого вентиля радиатора отопления в помещении **Собственника,** если нет вентиля то после перемычки  **ГВС**  до первого вентиля на отводе от стояка ГВС в помещении  **Собственника**  **ХВС**  до первого вентиля на отводе от стояка ХВС в помещении  **Собственника**  **Канализация**  до первого раструба на отводе от канализационного стояка в помещении  **Собственника**  **Эл. сеть**  до нижнего контакта автоматического выключателя |