Приложение № 7

к конкурсной документации

**ДОГОВОР (ПРОЕКТ)**

**управления многоквартирным домом**

**г. Холм «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома по адресу **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

Управляющая организация и Собственники совместно именуются «Стороны».

1. **Общие положения**
   1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме и в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме к предоставлению коммунальных услуг.
   2. Настоящий договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, проведенного администрацией Холмского муниципального района (протокол от\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_, хранящийся в администрации Холмского муниципального района).
   3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
   4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»; Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила содержания общего имущества), 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 (далее – Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими нормативными правовыми актами, регулирующие отношения по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома в части касающейся общего имущества в многоквартирном доме и закрепленной придомовой территории, а также по организации предоставления коммунальных услуг.
2. **Предмет Договора**
   1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного в пункте 7.1 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 3 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, обеспечивать предоставление коммунальных услуг, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положение о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечень которых указан в подпункте «в» пункта 4.4 настоящего Договора, Собственникам и пользующимся их помещениями в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре. Перечень оказываемых работ и услуг указаны в Приложениях № 3, 4, 5 к настоящему Договору.
   2. В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (общежития), механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
   3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.
   4. Управляющая организация приступает к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий Новгородской области в связи с заключением договора управления таким домом.
   5. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.
3. **Условия оплаты по договору**
   1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом) определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, которую обязаны оплатить Собственники Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом определяется как сумма месячной платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен с учетом предложений на момент заключения настоящего Договора и составляет \_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_коп.в месяц с одного кв. м общей площади помещения Собственника.

Размер платы за услугу управления многоквартирным домом составляет \_\_% от размера платы за содержание жилого помещения.

Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается на 1 год и по истечении этого срока подлежит индексации в порядке, установленном п.3.3 настоящего Договора.

3.3. Индексация осуществляется ежегодно в течение всего срока действия Договора.

Размер платы за содержание жилого помещения подлежит ежегодной индексации на последний официально опубликованный индекс потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги на с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года.

3.4. Дополнительные услуги оказываются Управляющей организацией Собственникам в том случае, если решение об оказании таких услуг было принято на общем собрании Собственников. Стоимость дополнительных услуг подлежит ежегодной индексации в том же порядке, в те же сроки и на тот же коэффициент, которые установлены п.3.3 настоящего Договора для размера платы за содержание жилого помещения.

3.5. Размер взноса на капитальный ремонт определяется решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

3.6. Управляющая организация доводит до сведения собственников информацию об изменении размера платы за содержание жилого помещения не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание жилого помещения в ином размере, путем размещения на оборотной стороне платежного документа, направляемого собственнику для оплаты, или размещения объявления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, или иным способом, предусмотренным действующим законодательством или установленным решением общего собрания.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в порядке, установленном законодательством. Если законодательством предусмотрена возможность заключения договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет Собственников, Управляющая организация обязана заключить такой договор.

3.8. Плата за жилое помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.9. Плата за жилое помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Платежные документы представляются путем размещения их в абонентских (почтовых) ящиках Собственников, расположенных в данном многоквартирном доме.

Содержание платежного документа должно соответствовать требованиям, предъявляемым к нему действующим законодательством. Размер определенных законом пеней за нарушение Собственником условий Договора может указываться Управляющей организацией в платежном документе, содержащем также информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.10. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.11. Изменение размера платы за коммунальные услуги или содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

1. **Права и обязанности Сторон**
   1. **Собственники имеют право:**
2. на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;
3. на получение дополнительных услуг, предоставляемых Управляющей организацией, при условии принятия решения об оказании таких услуг за согласованную с Управляющей организацией плату на общем собрании;
4. на участие в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства;
5. на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг и процедуре их защиты;
6. на возмещение вреда жизни и здоровью, убытков (при установлении реального ущерба), причиненных Управляющей организацией и/или подрядчиком;
7. на обращение с жалобой на действия или бездействие Управляющей организации в государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики, а также на обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов непосредственно или через представителя;
8. требования от Управляющей организации отчета о выполнении Договора;
9. другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и Договором.
   1. **Собственники обязаны:**
10. своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставляемые услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством;
11. соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила пожарной безопасности, иные установленные законодательством Правила, а также Правила проживания в многоквартирном доме, утвержденные на общем собрании;
12. обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций;
13. незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;
14. своевременно за свой счет производить ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах эксплуатационной ответственности;
15. уведомлять Управляющую организацию в течение 5 рабочих дней об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права собственника на льготы, субсидии и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать о сдаче жилого помещения в наем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя;
16. предоставлять в управляющую организацию правоустанавливающие документы пользования помещением;
17. уведомлять Управляющую организацию о решении произвести перепланировку или переустройство жилого помещения;
18. исполнять решения общего собрания собственников;
19. если до расторжения настоящего договора в многоквартирном доме был выполнен текущий ремонт и (или) капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственников на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственники обязаны вернуть управляющей организации разницу между выплаченными ими средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственников в праве общей стоимости на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению;
20. нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.
    1. **Управляющая организация вправе:**
21. самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей;
22. требовать от нанимателей и Собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги;
23. принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц;
24. осуществлять целевые сборы по решению общих собраний собственников дома;
25. при возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и/или МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта;
26. проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними договоры;
27. принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;
28. разъяснять Собственнику последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
29. привлекать специализированные экспертные организации в целях получения заключения о состоянии несущих конструкций, инженерного и иного оборудования и дома в целом, о причинах ухудшения состояния общего имущества и мерах по обеспечению безопасности проживания;
30. в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме решением общего собрания собственников помещений выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления, осуществлять капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания Собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего Договора, в пределах накопленных на специальном счете управляющей организации средств, перечисленных Собственниками помещений дома на капитальный ремонт. При необходимости проведения капитального ремонта управляющая организация вносит предложение о проведение капитального ремонта на рассмотрение общего собрания Собственников. В предложении должны быть указаны: необходимый объем работ по капитальному ремонту, порядок финансирования капитального ремонта, сроки возмещения расходов управляющей организации на капитальный ремонт и размер их оплаты Собственниками, прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия. Перечень оказываемых работ и услуг указан в Приложении № 6 к настоящему договору;
31. производить начисление, сбор, распределение и в установленном Правительством Российской Федерации порядке перерасчет платежей Собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме за жилое помещение и коммунальные услуги либо организовывать начисление, сбор, распределение и в установленном Правительством Российской Федерации порядке перерасчет платежей Потребителя и нанимателей помещений в многоквартирном доме за жилое помещение и коммунальные услуги путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств;
32. уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора, в том числе уступать в пользу ресурсоснабжающей организации права требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, в счет исполнения обязательств по оплате поставленного коммунального ресурса;
33. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

**4.4. Управляющая организация обязана:**

1. оказывать Собственникам услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 3, 4 к настоящему Договору. Перечень, выполняемых Управляющей организацией работ не может быть меньше указанного в Постановлении Правительства РФ №290 от 03.04.2013 года «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения»;
2. при установлении в судебном порядке вины Управляющей организации устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг;
3. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственников и пользующихся их помещением(ями) в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и пользующихся их помещением(ями) в многоквартирном доме лиц в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором;
4. рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственников и пользующихся их помещением(ями) в многоквартирном доме лиц, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать в письменном виде заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;
5. информировать Собственников и пользующихся их помещением(ями) в многоквартирном доме лиц, о проведении собрания, об отчетах и другой информации, о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности представления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно;
6. в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг;
7. в случае невыполнения работ, или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором уведомить Собственников и пользующихся их помещением(ями) в многоквартирном доме лиц, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания);
8. информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание жилых помещений и (или), тарифов на товары и услуги ресурсоснабжающих организаций не позднее, чем за 14 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в ином размере;
9. предоставить Собственнику и (или) нанимателю муниципального или государственного жилого помещения платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание жилых помещений и коммунальные услуги с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости;
10. обеспечить Собственников и пользующихся их помещением(ями) в многоквартирном доме лиц, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома;
11. по требованию Собственников и пользующихся их помещением(ями) в многоквартирном доме лиц, выдавать в 10-дневный срок с момента обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги;
12. хранить техническую документацию на дом и земельный участок в соответствии с требованиями законодательства РФ;
13. в случае прекращения срока действия договора управления многоквартирным домом, в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно – строительному кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме;
14. проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры, а также выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и справки о размере занимаемых помещений, о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, об отсутствии задолженности, о совместном проживании и другой необходимой гражданам информации в соответствии с действующим законодательством;
15. принимать участие в введении в эксплуатацию индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета;
16. не позднее трех рабочих дней до проведения плановых работ внутри помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением(ями) в многоквартирном доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(й) не позднее трех рабочих дней до момента проведения указанных работ;
17. предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год до конца 1 квартала текущего календарного года;
18. вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещений в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах, принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. При поступлении в управляющую организацию обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме не требуется;
19. на Управляющую организацию могут быть возложены иные обязанности, предусмотренные законодательством и Договором.
20. **Ответственность Сторон**
    1. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
    2. Управляющая организация несет ответственность в виде:
       1. уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной законодательством Российской Федерации или Договором;
       2. возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
       3. возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств.
    3. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества возникших до заключения настоящего Договора, неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств, в том числе отсутствия решения по рассмотрению предложений Управляющей организации о необходимости проведения работ.
    4. Собственники, причинившие ущерб общему имуществу и помещениям многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
21. **Особые условия**
    1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных Договором, вт.ч. возникших по объективным причинам, вызванным стихийными бедствиями, актами властей, неправомерными действиями неустановленных третьих лиц, аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственником дополнительно. В случае вступления в силу нормативно-правового акта, устанавливающего дополнительные обязательства Управляющей организации и не определяющего источник финансирования затрат связанных с исполнением таких обязанностей, Собственники обязаны принять решение о соразмерном увеличении размера платы за содержание жилого помещения. Если такое решение не принято, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор.
    2. Контроль за исполнением Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственниками в рамках действующего законодательства.
    3. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания задолженности в досудебном и судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, цессионарию по договору уступки права требования задолженности по настоящему Договору, лицам, оказывающим услуги и работы по настоящему Договору в объеме, необходимом для качественного оказания услуг или выполнения работ), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.
    4. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, контактный телефон, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в досудебном и судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.
    5. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) Cобственник предоставляет Управляющей организации информацию (контактные телефоны) о лицах, имеющих доступ в помещение Cобственника, на случай устранения аварийных ситуаций.
22. **Порядок изменения и расторжения договора.**
    1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.
    2. В случае изменения действующего законодательства РФ, регулирующего правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок предоставления коммунальных услуг гражданам, правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, такие изменения применяются с момента вступления в законную силу соответствующего нормативно-правового акта и (или) закона, при этом заключение нового Договора между сторонами не требуется.
    3. Договор может быть изменен и (или) расторгнут:
       1. На основании Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий договора или принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом.
       2. В случае ликвидации Управляющей организации.
       3. По соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, другими законами или договором.
       4. По требованию одной из сторон по решению суда только:

- при существенном нарушении договора другой стороной;

- в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом, другими законами или договором.

7.3.5. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

7.3.6. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

7.3.7. В связи с окончанием срока действия договора и заявлением одной из Сторон другой Стороне до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора. Такое заявление может быть направлено как самим Собственником, Пользователем, так и одним из Собственников, Пользователей помещений в многоквартирном доме, уполномоченных общим собранием.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора Управляющая организация в течение трех рабочих дней сл дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в такомдоме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7.5. В случае переплаты Собственником, Пользователем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника, пользователя о сумме переплаты. Получить от Собственника, пользователя распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.6. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности оплатить услуги Управляющей организации, предоставленные в период его действия

1. **Срок действия Договора**
   1. Договор заключается сроком на 3 (три)года и действует с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.
   2. Срок начала выполнения Управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств составляет 30 дней с даты подписания Договора. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.
   3. Срок действия Договора продлевается на 3 месяца при условии, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договор, предусмотренный [статьей 164](consultantplus://offline/ref=FD8BCF7995777EE9CA0D0E16CDC8E755151F7CF1DD18C833BA44FEC265DD395EEE42C72C14E9CD06ODcDK) Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению Договора управления многоквартирным домом.

* 1. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчетов между Сторонами.

1. **Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления**
   1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственником (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:
      1. получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
      2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
      3. участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
      4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
      5. инициирования общего собрания собственников.
   2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется в электронной форме и размещается на сайте Управляющей организации или официальном сайте для раскрытия информации.

Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей организацией.

* 1. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить Управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение тридцати дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Собственников в указанный срок отчет Управляющей организации считается принятым.
  2. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

1. **Прочие условия**
   1. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме решением общего собрания собственников помещений выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников на основании Решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимость материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме, к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома. В случае если собственниками помещений на общем собрании принято решение о размере платы за проведение капитального ремонта, то такой размер устанавливается нормативно правовым актом субъекта Российской Федерации.
   2. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.
   3. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они согласованы обеими Сторонами и оформлены надлежащим образом.
   4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по заявлению одной из сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ страницах и содержит 5 приложений на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ страницах:

[Приложение 1](consultantplus://offline/ref=6B2491AF04322DDBCCE29A6F3B23AABB3A4EBCC1AEB176B4C3770082928F63DC3B3832B0A2697D98904A763CrBJ). Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

[Приложение 2](consultantplus://offline/ref=6B2491AF04322DDBCCE29A6F3B23AABB3A4EBCC1AEB176B4C3770082928F63DC3B3832B0A2697D98904A753CrFJ). Перечень технической документации на многоквартирный дом.

[Приложение 3](consultantplus://offline/ref=6B2491AF04322DDBCCE29A6F3B23AABB3A4EBCC1AEB176B4C3770082928F63DC3B3832B0A2697D98904A753Cr5J). Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

[Приложение 4](consultantplus://offline/ref=6B2491AF04322DDBCCE29A6F3B23AABB3A4EBCC1AEB176B4C3770082928F63DC3B3832B0A2697D98904A743Cr8J). Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение 5. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

Приложение 6. Перечень работ/услуг, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования.

Приложение 7. Список Собственников, подписавших настоящий Договор.

1. **Юридический адрес и банковские реквизиты Управляющей организации**

**Управляющая организация**

Юридический адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сведения о государственной

регистрации и наименование

зарегистрировавшего органа

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

Банковские реквизиты:

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

корреспондентский счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

(подпись) (фамилия, инициалы)

Печать Управляющей организации

**Собственник:**

Список Собственников, подписавших настоящий Договор согласно приложению 7 к настоящему Договору

Приложение № 1

к договору управления

многоквартирным домом

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Перечень общего имущества в многоквартирном доме

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Наименование, технические характеристики | Единица измерения | Количество |
| 1 | Межквартирные ж/б лестничные площадки | м2 |  |
| 2 | Лестницы ж/б (подъездные и приподъездные) | м2 |  |
| 3 | Коридоры (внутриподъездные) | м2 |  |
| 4 | Технический этаж (над помещениями 10 этажа) | м2 |  |
| 5 | Чердачное помещение | м2 |  |
| 6 | Технический подвал | м2 |  |
| 7 | Крыши | м2 |  |
| 8 | Электрическая проводка | м |  |
| 9 | Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома | м |  |
| 10 | Санитарно-техническое оборудование | шт. |  |
| 11 | Тепловой пункт | шт. |  |
| 12 | Предподъездные лавочки | шт. |  |
| 13 | Земельный участок | м2 |  |
| Инженерное оборудование | | | |
| Системы теплоснабжения | | | |
| 14 | Трубопроводы; | м |  |
| 15 | Отопительные приборы; | шт. |  |
| 16 | Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя) | шт. |  |
| 17 | Запорная арматура, задвижки, вентили. | шт. |  |
|  | Системы холодного водоснабжения | |  |
| 18 | Водопроводные трубы | м |  |
| 19 | Запорная арматура, задвижки, вентили | шт. |  |
| 20 | Приборы КИП | шт. |  |
| Системы водоотведения (канализации) | | | |
| 21 | Канализационные трубы (диам\_\_мм) | м |  |
|  |  |  |  |
| Системы газоснабжения | | | |
| 22 | Газовые трубы | м |  |
| 23 | Задвижки вентили | шт. |  |
|  |  |  |  |
| Системы электроснабжения | | | |
| 24 | Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления; | шт. |  |
| 25 | Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей; | м |  |
| 26 | Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии | шт. |  |
| 27 | Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях | шт. |  |
| 28 | Силовые и осветительные установки, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений; | шт. |  |
| 29 | Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома. | шт. |  |

Приложение № 2

к договору управления

многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. № \_\_\_\_

ПЕРЕЧЕНЬ

ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ

ПО АДРЕСУ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ ДОКУМЕНТОВ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование документа | | Количество листов | Примечания |
| I. Техническая документация на многоквартирный дом | | | | |
| 1. | Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом) | |  |  |
| 2. | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме | |  |  |
| 3. | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | |  |  |
| 4. | Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности: | 4.1. инженерных коммуникаций |  |  |
| 4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета |  |  |
| 4.3. общих (квартирных) приборов учета |  |  |
| 4.4. индивидуальных приборов учета |  |  |
| 4.5.механического оборудования |  |  |
| 4.6. электрического оборудования |  |  |
| 4.7. санитарно-технического оборудования |  |  |
| 4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования |  |  |
| 4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества) |  |  |
| II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы | | | | |
| 5. | Кадастровая карта (план) земельного участка | |  |  |
| 6. | Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП | |  |  |
| 7. | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома | |  |  |
| 8. | Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома | |  |  |
| 9. | Акт освидетельствования скрытых работ | |  |  |
| 10 | Протокол измерения шума и вибрации | |  |  |
| 11. | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации | |  |  |
| 12. | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей энергоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями | |  |  |
| 13. | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета | |  |  |
| 14. | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование | |  |  |
| 15. | Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию | |  |  |
| 16. | Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | |  |  |
| 17. | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | |  |  |
| 18. | Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договоры, списки прочее | |  |  |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.

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

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или при 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 № 3

к договору управления

многоквартирным домом

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества**  **многоквартирного дома** |
|  |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **№ п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ** | **Годовая плата** | **Стоимость на 1 кв.м.** | | | 1. | Работы выполняемые для надлежащего содержания стен  1.1.Выявление отклонений от проектных условий, признаки потери несущей способности, наличие деформаций, выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры, выявление повреждений в кладке и выпучивания отдельных участков, устранение выявленных нарушений в рамках текущего ремонта | 2 раза в год |  |  | | 2. | Работы выполняемые с целях надлежащего содержания крыши  2.1.Проверка кровли на отсутствие протечек, выявление деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, при выявлении нарушений приводящих к протечкам незамедлительное их устранение | 2 раза в год |  |  | | 3. | Работы выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц  3.1.Выявление деформации повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях, проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими, антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами. Устранение выявленных нарушений | 2 раза в год |  |  | | 4. | Работы выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему омуществу  4.1.Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции, при выявлении повреждений и нарушений проведение восстановительных работ | 2 раза в год |  |  | | 5. | Работы выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу  5.1.Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений. Устранение выявленных нарушений. | 2 раза в год |  |  | | 6. | Работы выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления  6.1.Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов в них, ремонт вентиляционных и печных труб, герметизация труб металлом. | 2 раза в год,  ремонт по мере необходимости |  |  | | 7. | Работы по обеспечению требований пожарной безопасности  7.1.Осмотры и обеспечение работоспособности состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения. Устранений выявленных нарушений. | 2 раза в год |  |  | | 8. | Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, составление актов осмотра и паспортов готовности дома к отопительному периоду | 2 раз в год |  |  | | 9. | II. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки  1. Проверка состояния внутренней отделки, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев, устранение выявленных нарушений | 2 раза в год |  |  | | 10 | ***Управление (в соответствии с перечнем работ и услуг по управлению многоквартирным домом, согласно приложения 5 к Договору)*** | Ежемесячно |  |  | |  | Тариф для населения (плата за содержание и текущий ремонт) | **ИТОГО** |  |  | |

Примечания:

1. Перечень сформирован в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

2. Услуги по управлению МКД оцениваются в составе работ и услуг по содержанию и ремонту жилья.

3. Периодичность работ, устанавливаются на основании Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

4. Объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливаются с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства Российской Федерации.

Приложение № 4

к договору управления

многоквартирным домом

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома** | | | | |
|  |  | | |  |
| **№ п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ** | **Годовая плата (руб.)** | **Стоимость на 1 кв.м.(руб.)** |
| 1 | Устранение вандальных надписей (граффити) | По мере необходимости |  |  |
| 2 | Уборка мусора с придомовой территории от проведения субботника | По мере необходимости |  |  |
| **ИТОГО:** | | | **0,00** | **0,00** |

Приложение № 5

к договору управления

многоквартирным домом

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. № \_\_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ   
работ и услуг по управлению многоквартирным домом**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | **Управление многоквартирным домом включает в себя:** | | |
| 1.1. | Осуществление договорной работы | Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров. | По мере необходимости |
| 1.2. | Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров | Принятие и актирование выполненных работ | Ежемесячно |
| Актирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств | По мере необходимости |
| 1.3. | Работа с обращениями собственников | Прием обращений собственников | В рабочие дни |
| Подготовка и направление ответов на обращения |
| Организация учета их исполнения |
| Выдача справок |
| 1.4. | Обеспечение взаимодействия с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания | Постановка на регистрационный учет | По мере необходимости |
| Снятие с регистрационного учета  Выдача иных документов в пределах компетенции |
| 1.5. | Ведение бухгалтерского учета и отчетности | Ведение лицевого счета многоквартирного дома | Ежемесячно |
| Ведение лицевых счетов собственников  помещений многоквартирного дома |
| 1.6. | Организация начислений платежей за услуги | Расчет размера платы за оказанные услуги | Ежемесячно |
| Распечатка и доставка квитанций | Ежемесячно |
| Консультирование Собственников по вопросам расчетов | По рабочим дням |
| 1.7. | Работа с контролирующими органами  Взаимодействие с правоохранительными органами | Участие в мероприятиях, связанных с деятельностью контролирующих органов.  Осуществление претензионно-исковой деятельности по фактам нарушения условий содержания и ремонта общего имущества, зафиксированных контролирующими органами. | По мере необходимости |
| 1.8. | Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг | Профилактическая работа по недопущению задолженности; | Ежемесячно |
| Досудебная работа с должниками |
| Претензионно-исковая работа с должниками |
| 1.9. | Организация перерасчета платы за коммунальные услуги | Рассмотрение заявлений собственников произвести перерасчет | По мере необходимости |
| Актирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств | По мере необходимости |
| Снятие показаний приборов учета | 1 раз в 6 месяцев |
| 1.10. | Информационная деятельность по подготовке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства | Размещение ежегодного отчета для собственников помещений | 1 раз в год |
| Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет | В сроки, установленные законодательством Российской Федерации |

[\*](" \l "sdfootnote1anc)Выполняется при наличии соответствующей конструкции, элемента, вида коммунальных услуг, инженерного или иного оборудования

[\*](" \l "sdfootnote12anc)\* За исключением плоских кровель с внутренним водостоком

**Сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Неисправности конструктивных элементов**  **и оборудования общего имущества многоквартирного дома** | **Предельный срок выполнения ремонта** |
| **КРОВЛЯ** | |
| Протечки в отдельных местах кровли | 1 сутки |
| Повреждения системы организованного водоотвода (колен, отметов, водосточных труб, воронок и пр., расстройство их креплений) | 5 суток |
| **СТЕНЫ** | |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением | 1 сутки  (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами | 1 сутки |
| **ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ** | |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:  в зимнее время  в летнее время | 1 сутки  3 суток |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах) | 1 суток |
| **ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА** | |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению | 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами | немедленное принятие мер безопасности |
| **ПОЛЫ** | |
| Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах | 3 суток |
| **ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ** | |
| Трещины и неисправности в дымоходах, газоходах, вызывающие отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания | 1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления) |
| **САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ** | |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах  сливных бачков при унитазах (в отношении общедомового имущества) | 1 сутки |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) | незамедлительно |
| Неисправности мусоропроводов | 1 сутки |
| **ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ** | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования при наличии переключателей кабелей на вводе в дом | не более 2 часов |
| Неисправности во вводно-распредительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 часа |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 часа |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) | незамедлительно |
| Неисправности лифта | не более 1 суток |

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки собственников помещений.

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение № 6

к договору управления

многоквартирным домом

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Капитальный ремонт включает в себя** | | |
|  | Капитальный ремонт  (за исключеним домов относящихся к категории ветхих) | Осмотр и техническое обследование здания с определением объема работ  подготовка проектно-сметной документации  ремонтно-строительные работы по проекту  проверка качества выполнения работ | Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома и другого оборудования). |

**Перечень работ/услуг, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования**

**1. Перечень услуг/работ:**

Управляющая организация обязуется оказать Собственнику следующие услуги/работы:

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение № 7

к договору управления

многоквартирным домом

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Список Собственников, подписавших настоящий Договор

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Собственник  ФИО / Полное наименование и ОГРН | Номер помещения Собственника | Документ, подтверждающий право собственности: наименование, номер, дата | Количество голосов, которыми владеет собственник | Подпись |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |