**Договор №\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом, расположенного по адресу:**

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

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.

**[Наименование]** (далее – «Управляющая организация»), в лице [должность, ФИО], действующего на основании [документ], с одной стороны, и гражданин (ка) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ являющаяся(щийся) собственником жилого помещения № \_\_\_\_\_, расположенного в многоквартирном доме по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее – «Собственник» / «Заказчик»), с другой стороны, именуемые далее «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. **Общие положения**
   1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и оформленного протоколом № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_.
   2. На основании ч. 4 ст. 162 ЖК РФ условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
   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, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами субъекта Российской Федерации.
   4. Во избежание двусмысленного толкования тех или иных положений Стороны договорились о единообразном понимании в контексте настоящего Договора следующих терминов и определений:

* *Многоквартирный дом* - Многоквартирный жилой дом, состоящий из совокупности архитектурно-строительных элементов: фундамента, стен, перегородок, межэтажных перекрытий, крыши расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* *Земельный участок* - земельный участок, входящий в состав общего имущества.
* *Общее имущество в Многоквартирном доме* – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями жилых, нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположено Многоквартирном доме, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
* *Помещение Собственника* - помещение, на которое Собственник обладает правом собственности или имеет право на регистрацию права собственности или помещение, принятое Заказчиком по передаточному или иному акту, подписанному между застройщиком и Собственником (участником долевого строительства).
* *Места общего пользования* - помещения, используемые всеми собственниками/правообладателями для беспрепятственного прохода и проноса имущества: лестницы и лестничные площадки, лифтовые и квартирные холлы, входные группы, вестибюль на первом этаже.
* *Технические помещения* - помещения, находящиеся в общей долевой собственности, в которых расположены инженерные системы, оборудование и коммуникации (вентиляционные камеры, электрощитовые, ИТП, водомерный узел и т.п.).
* *Общедомовые инженерные системы* – оборудование и коммуникации: холодное, и горячее водоснабжение, канализация, водосток, центральное отопление, электроснабжение, вентиляция, холодильное оборудование, противопожарные системы, лифты, автоматика инженерных систем, диспетчеризация, молниезащита, расположенные в Многоквартирном доме и обеспечивающие нормальную эксплуатацию и жизнедеятельность Многоквартирного дома.
* *Элементы благоустройства* – объекты, расположенные на общедомовой территории: отмостки, тротуары, проезды и их покрытие, ограждение, контейнерная площадка с оборудованием и инвентарём, детская площадка с оборудованием, малые архитектурные формы, зелёные насаждения и газоны и т.д.
* *Общедомовая территория* - земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом.
* *Техническая эксплуатация Многоквартирного дома* - включает в себя управление Многоквартирным домом (в т.ч. организацию эксплуатации), техническое обслуживание и текущий ремонт строительных конструкций и инженерных систем Многоквартирного дома, санитарное содержание мест общего пользования и их текущий ремонт.
* *Коммунальные услуги* - осуществление деятельности Управляющей организации по подаче Собственнику одного или нескольких коммунальных ресурсов с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений, общего имущества в Многоквартирном доме (перечень услуг указан в п. 3.1.3 настоящего Договора).
* *Коммунальные ресурсы* - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения и иные ресурсы, указанные в Договоре (перечень услуг указан в п. 3.1.3 настоящего Договора).

1. **Предмет Договора**
   1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание Общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление эксплутационных, жилищных, коммунальных и иных услуг Собственнику, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях (далее – наниматель, арендатор).
   2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлять Коммунальные и иные услуги Собственнику, нанимателю, арендатору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирном доме деятельность.
   3. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются действующим законодательством РФ.
   4. [Состав](about:blank) общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору.
   5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

* адрес Многоквартирного дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* номер технического паспорта: от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* серия, тип постройки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* год постройки: \_\_\_\_\_\_\_;
* число этажей надземной части / подземной части:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* количество квартир: \_\_\_
* общая площадь дома с учетом всех помещений:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в том числе площадь технических помещений: \_\_\_\_\_ кв.м., площадь помещений общего пользования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадь прочих нежилых помещений: \_\_\_\_\_\_.;
* общая площадь жилых помещений с учетом летних помещений: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.;
* общая площадь жилых помещений без учета летних помещений: \_\_\_\_\_\_\_\_\_.;
* общая площадь нежилых помещений: \_\_\_\_\_\_\_.;
* степень износа по данным государственного технического учета \_\_ %;
* год последнего комплексного капитального ремонта: нет
* правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* правовой акт о признании дома ветхим: \_\_\_\_\_\_\_;
  1. Доля участия Собственника в расходах по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и оплате коммунальных услуг (далее по тексту – «Доля участия Заказчика») определяется пропорционально доле площади помещений, находящихся в собственности или в ином законном владении Собственника, в общей площади Многоквартирного дома.
  2. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на Помещения в Многоквартирном доме и объекты Общего имущества в Многоквартирном доме, а также права распоряжения Общим имуществом в Многоквартирном доме, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.
  3. Условия настоящего Договора управления являются одинаковыми для всех Собственников помещений, нанимателей, арендаторов и иных лиц, пользующихся Помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях.

1. **Права и обязанности Сторон**
   1. Управляющая организация обязана:
      1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению Общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с целями и условиями настоящего Договора, действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в ней, нанимателей, арендаторов, требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативных правовых актов.
      2. Оказывать услуги и выполнять работы по технической эксплуатации, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с [Приложением N 3](about:blank) к настоящему Договору, а также утвержденным законодательством РФ обязательным перечнем работ и услуг, необходимым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет. Перечень работ и услуг, выполняемых Управляющей организацией, может быть изменен по соглашению Сторон, с соблюдением при этом обязательных требований к составу таких работ и услуг, установленных законодательством РФ, на основании решения общего собрания собственников Многоквартирного дома.
      3. Обеспечивать бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (Приложение № 4 к настоящему Договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе включая, но не ограничиваясь:

* холодное водоснабжение;
* горячее водоснабжение;
* водоотведение (канализация);
* электроснабжение;
* отопление (теплоснабжение);
* обращение с твердыми коммунальными отходами.

* + 1. Предоставлять (либо обеспечивать предоставление третьими лицами) дополнительные услуги, предусмотренные соответствующим решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе включая, но не ограничиваясь:
* интернета;
* радиовещания;
* телевидения;
* видеонаблюдения;
* поверка индивидуальных приборов учета тепловой энергии, холодного водоснабжения / горячего водоснабжения / электроэнергии.

Указанные в настоящем пункте договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений Многоквартирного дома.

* + 1. Информировать Собственника о заключении указанных в [пп. 3.1.3](about:blank) и [3.1.4](about:blank) договоров и порядке оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством РФ в срок не позднее 1 рабочего дня с даты заключения соответствующего договора.
    2. В целях предоставления коммунальных услуг заключать от своего имени и за свой счет с организациями коммунального комплекса (ресурсоснабжающими организациями) договоры на снабжение коммунальными ресурсами, на обращение с твердыми отходами и прием бытовых стоков в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами, обеспечивающие предоставление Коммунальных услуг Собственнику, нанимателю и арендатору (случае если не принято иное решение на основании общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома), осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, вести учет поставляемых коммунальных услуг.
    3. 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) и решениями общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе за счет поддержания работоспособности автоматизированной системы коммерческого учета воды и тепла (далее – АСКУВИТ) и автоматизированной системы коммерческого учета электроэнергии (далее – АСКУЭ).
    4. Принимать от Собственника плату за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от нанимателей и арендаторов Помещений Собственника.
    5. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателей и арендаторов Помещений Собственника в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.
    6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника, нанимателей и арендатора о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, режиме работы аварийных и диспетчерских служб, информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, устранять аварии, а также выполнять заявки указанных лиц в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Указанное в настоящем пункте уведомление осуществляется путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках), расположенных в подъезде Многоквартирного дома, на электронном сайте Управляющей компании в сети Интернет, направления соответствующей информации на электронную почту Собственника (нанимателей и арендатора) помещения Многоквартирного дома.
    7. 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.
    8. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации (в т.ч. базы данных) на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов, включая документы, полученные от застройщика в соответствии с [перечнем](about:blank), содержащимся в Приложении N 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах, услугах и о состоянии Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния Многоквартирного дома, выполняемых работ и оказываемых услуг.
    9. По требованию Собственника, нанимателей и арендатора знакомить его с содержанием указанных в п. 3.1.12 настоящего Договора документов, в том числе путем предоставления представителю совета Многоквартирного дома надлежаще заверенных копий соответствующих документов в течении 30 календарных дней с даты получения соответствующего запроса.
    10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, нанимателей и арендатора, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков, проводить прием Собственника, нанимателей и арендатора в установленные часы и в следующем порядке:
* в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника (нанимателей и арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии, а также предоставить Собственнику (нанимателю и арендатору) соответствующий письменный ответ. При этом в случае отказа Управляющей организации в удовлетворении указанных жалоб и претензий Управляющая организация обязана в письменном ответе указать причины отказа;
* в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника (нанимателей и арендатора) о результатах рассмотрения обращения;
* в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение Многоквартирного дома не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю и арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа. При этом фактический перерасчет размера платы за помещение Многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией в течении 30 календарных дней с даты получения Управляющей организацией вышеуказанных обращений Собственника.
  + 1. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъезде Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике (не реже пяти дней в неделю) приема Собственника (нанимателей и арендатора) по указанным в п. 3.1.14 настоящего Договора вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя и арендатора) иными способами.
    2. С определенной настоящим Договором очередностью проводить обследования Многоквартирного дома, и по результатам такого обследования:

- составлять планы по текущему ремонту Многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости;

- представлять Собственникам 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 других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома (не позднее 30 календарных дней с даты выявления необходимости в проведении капитального ремонта Многоквартирного дома).

* + 1. Соблюдать требования Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ при передаче персональных данных Собственников (нанимателей и арендаторов) третьим лицам.
    2. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта Общего имущества Многоквартирного дома в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения соответствующего запроса.
    3. Информировать Собственника, нанимателей и арендаторов 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 (досках), расположенных в подъезде Многоквартирного дома, а в случае личного обращения Собственника (нанимателей и арендаторов) - немедленно.
    4. Информировать Собственника (нанимателей и арендаторов) о плановых отключениях инженерных систем, а также об общедомовых мероприятиях заблаговременно, но не позднее 2 календарных дней до предполагаемой даты соответствующего события.
    5. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателей и арендаторов) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках), расположенных в подъезде Многоквартирного дома в максимально короткие сроки. 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 платы за текущий месяц.
    6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.
    7. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ выполняемых Управляющей организацией по текущему ремонту общего имущества за свой счет, устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем и арендатором), в максимально короткие сроки. Недостаток и дефект считается выявленным после составления согласованного Сторонами дефектовочного акта.
    8. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за Коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на Коммунальные услуги, но не позже даты выставления платежных документов.
    9. Обеспечить выдачу/доставку Собственнику (нанимателю и арендатору) платежных документов за услуги и работы, выполняемые по настоящему Договору, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника (нанимателя и/или арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, с последующей корректировкой платежа при необходимости.
    10. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за Помещение Собственника, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
    11. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.
    12. В случае проведения работ в помещении Собственника (нанимателем и/или арендатором) направить ему письменное уведомление о проведении работ не позже, чем за три дня до их начала, и согласовать с Собственником (нанимателем и/или арендатором) время доступа в помещение.
    13. По требованию Собственника (нанимателя и/или арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за услуги и работы, выполняемые по настоящему Договору, 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) (в течении 10 календарных дней с даты получения соответствующего запроса).
    14. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Указанный в настоящем пункте Договора отчет составляется в соответствии с нормами действующего законодательства РФ, а также с указанием всей информации в соответствии с Приложением 7 к Договору, при этом в отчете указывается соответствие фактических перечня, количества 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 и/или арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Предоставление отчета производится:
* путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет,
* размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках), расположенных в подъезде Многоквартирного дома,
* направления соответствующей информации на электронную почту Собственника помещения Многоквартирного дома (в случае получения соответствующего запроса от Собственника);
* предоставления Собственнику надлежаще заверенных копий указанных документов (в случае получения соответствующего запроса от Собственника).
  + 1. 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 отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.
    2. На основании заявки Собственника (нанимателя и/или арендатора) незамедлительно направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.
    3. Представлять интересы Собственника (нанимателя и/или арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

Не допускать использования 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.

* + 1. Передать:

- техническую документацию (в т.ч. базы данных) на Многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением Многоквартирным домом, включая документы, полученные от застройщика в соответствии с [перечнем](about:blank), содержащимся в приложении N 2 к настоящему Договору, - за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения действия Договора;

- передать ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав Общего имущества в Многоквартирном доме, и иные технические средства, и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им - в течение 3 (трех) рабочих дней со дня прекращения Договора;

* + 1. вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу, либо иному специализированному потребительскому 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
    2. Произвести или организовать в течение 3 (трех) рабочих дней со дня прекращения Договора проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем и/или арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору, составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому 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. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому 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.
    3. 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](about:blank) Жилищного кодекса Российской Федерации).
    4. Ежегодно (не реже одного раза в год) разрабатывать и доводить в письменной форме до сведения Собственников 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.
    5. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
    6. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.
    7. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.
    8. Информировать Собственника об отзыве у Управляющей организации лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса в течение 1 рабочего дня с даты отзыва соответствующей лицензии.
    9. Вести реестр собственников Помещений в Многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника Помещения 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.
    10. По обращению Собственников Управляющая организация осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме с соответствующим предоставлением реестра собственников помещений в Многоквартирном доме в течение пятнадцати календарных дней с момента получения Управляющей организацией соответствующего обращения.
    11. В [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196870/60207b53532836abaf4bd96f8371130fb7f2aa36/#dst100069), установленном законодательством РФ, направлять подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в орган государственного жилищного надзора для хранения.
    12. Вести учет стоимости услуг и работ по технической эксплуатации Многоквартирного дома и по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирного дома, а также коммунальных ресурсов по каждому объекту собственности и предоставлять указанную информацию по требованию Заказчика.
    13. Взаимодействовать с застройщиком Многоквартирного дома по вопросам выявленных нарушениях и гарантийного обслуживания Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе в целях своевременного возмещения ущерба по факту возникновения страхового случая.
  1. Управляющая организация вправе:
     1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
     2. Привлекать третьих лиц для исполнения обязательств по настоящему Договору.
     3. Требовать от Собственника (нанимателя и /или арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.
     4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
     5. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем или арендатором), проводить перерасчет размера платы за Коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. Договора.
     6. Готовить в соответствии с условиями пп.4.1 и 4.2 Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год перечень работ и услуг, предусмотренных приложением №3 к Договору.
     7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со [Схемой](about:blank) разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение N 6), согласовав с последними дату и время таких осмотров.
     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 (нанимателем и/или арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.
     9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
     10. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Заказчика, грозящей повреждением имущества собственников и пользователей помещений в Строении, ликвидировать ее собственными силами (или при необходимости с привлечением специализированных организаций) и всеми возможными средствами.
  2. Собственник обязан:
     1. Своевременно и полностью вносить плату за услуги и работы, предусмотренные Договором в соответствии с выставленными платежными документами и условиями Договора, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством РФ.
     2. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования помещениями Многоквартирного дома и другие требования действующего законодательства Российской Федерации.
     3. Соблюдать следующие требования:
* не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;
* 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 выполнение работ или совершение 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 загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
* не допускать производства 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;
* соблюдать требования законодательства о соблюдении покоя граждан и тишины;
* информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

* + 1. Сообщать Управляющей организацией о лицах, проживающих в Помещении, о заключенных договорах аренды Помещения и лицах, имеющих право проживать в данном Помещении (включая временно проживающих), о заключенных договорах, об отчуждении Помещения с предоставлением контактной информации лиц, получивших право пользования или собственности Помещения.

* + 1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния 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.
    2. При наличии индивидуального введенного в эксплуатацию, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца.

* + 1. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях и порче Общего имущества в Многоквартирном доме, а также порче имущества находящегося в Помещении Собственника, если такое событие произошло по вине Управляющей компании. Предоставлять в Управляющую компанию или по указанию Управляющей компании в страховую организацию, все необходимые документы для установления страхового случая.
    2. Предоставлять Управляющей организацией, надлежаще заверенные копии разрешительной документации на переустройство или перепланировку Помещения. В случае непредставления документов, указанных в данном пункте ответственность за незаконную перепланировку и ущерб, причиненный общему имуществу Многоквартирного дома, несет Собственник.
  1. Собственник имеет право:
     1. Требовать выполнения Управляющей организацией взятых на себя обязательств в соответствии с настоящим Договором.
     2. Осуществлять контроль над 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. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.
     4. Требовать изменения размера платы за работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ либо выполнения с ненадлежащим качеством и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
     5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
     6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.
     7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору соответствующего помещения Многоквартирного дома в случае сдачи его внаем/аренду.

1. **Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные**

**услуги, порядок ее внесения**

* 1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорционально принадлежащему Собственнику помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.
  2. Цена Договора определяется:
* Стоимостью оказываемых услуг и выполняемых работ по управлению Многоквартирным домом и содержанию, и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с положениями п. 4.3 Договору;
* Стоимостью коммунальных услуг (ресурсов) в соответствии с положениями п. .4.4 Договора.
  1. Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ по управлению Многоквартирным домом и содержанию, и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым уполномоченным государственным (муниципальным) органом (если на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

Ежемесячная плата Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома определяется как произведение общей площади Помещения Собственника 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, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

* 1. Размер платы за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

По письменному обращению Собственника ему предоставляются на подписание измененные приложения к Договору.

* 1. В случае изменения уполномоченным государственным (муниципальным органом), ресурсоснабжающими организациями цен, ставок и тарифов на Коммунальные услуги, а также услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества для населения Управляющая организация доводит об изменении размера платы за помещение не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты предоставления платежных документов по новым расценкам.

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 субъекта Российской Федерации.

* 1. Оплата работ и услуг, предусмотренных Договором, производится Собственником ежемесячно до 10 (десятого) календарного числа месяца, следующего за расчётным на основании платежного документа, выставленного Управляющей организацией (далее – «Платежный документ»).

В случае предоставления Управляющей организацией платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за работы и услуги, предусмотренные Договором, может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

В выставляемом платежном документе должны быть указаны все необходимые данные в соответствии с законодательством РФ, в том числе:

- 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 общего имущества в Многоквартирном доме,

- объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора,

- сумма перерасчета, задолженности Собственника за предыдущие периоды,

- дата создания платежного документа.

* 1. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором по реквизитам, указанным в поступившем Платежном документе. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором.

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

* 1. В случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в приложении № 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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 (нанимателя, арендатора).

* 1. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 12 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.
  2. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный Договором, обязан в течении 10 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) силу.
  3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
  4. 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 4 к настоящему Договору.
  5. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.
  6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

1. **Ответственность сторон**

* 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 Сторонами подписывается [Схема](about:blank) разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение N 6).

* 1. В случае оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой Ключевой ставки 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.
  2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой Ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой Ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.
  3. В случае нарушения Управляющей организацией обязательств, указанных в пп. 3.1.4 - 3.1.47 настоящего Договора Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой Ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме (п. 4.2. настоящего Договора) 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.
  4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в 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. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

1. **Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**
   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 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве 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 разделом 6 настоящего Договора;
* инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора);
* обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, ГЖИ, Госпожнадзор, Роспотребнадзор и другие) 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.
  1. 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 (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, Общему имуществу в Многоквартирном доме;
* неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных [разделом 5](about:blank) 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.

* 1. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора) (в отношении личного имущества Собственника) / представителя совета Многоквартирного дома (в отношении Общедомового имущества Многоквартирного) , а также при необходимости подрядной организации. 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.
  2. 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 (нанимателя, арендатора), 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 (нанимателя, арендатора).
  3. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора) (в отношении личного имущества Собственника) / представителя совета Многоквартирного дома (в отношении Общедомового имущества Многоквартирного), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии соседей или консьержа Многоквартирного дома), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

1. **Порядок изменения и расторжения Договора**
   1. Настоящий Договор может быть расторгнут:
      1. В одностороннем порядке по инициативе собственников 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 [приложении N 3](about:blank) к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с [п. 6.2](about:blank) Договора).

* + 1. По соглашению сторон путем заключения соглашения о расторжении Договора.
    2. В судебном порядке.
    3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
    4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с [п. 8.3](about:blank) настоящего Договора.
  1. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) 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.
  2. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.
  3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

1. **Особые условия**
   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.
   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 возможно 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 управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

* 1. 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.

* 1. 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.
  2. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ Собственник дает свое согласие, Управляющей организации на обработку и передачу третьей стороне, в том числе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[1]](#footnote-0), следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического места жительства, телефон стационарный, телефон мобильный, адрес электронной почты, а также иных персональных данных, согласие на использование которых требуется по законодательству Российской Федерации, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе, но не исключая, использование персональных данных для информирования и опроса с использованием мобильного номера телефона и адреса электронной почты, осуществления функций регистрационного учета граждан, расчетов и начислений за жилищно-коммунальные и иные услуги,  а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации на совершение действий, предусмотренных Федерального закона «О персональных данных».

1. **Срок действия Договора**

* 1. Договор вступает в силу с даты принятия решения о его подписании Сторонами.
  2. Договор действует в течение 1 (одного) года, начиная с даты, утверждения его на общем собрании. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

1. **Заключительные положения**
   1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.
   2. Все нижеуказанные [приложения](about:blank) к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. [Состав](about:blank) и состояние общего имущества в Многоквартирном доме

Приложение №2 Перечень технической документации

Приложение № 3. [Перечень](about:blank) услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме

Приложение № 4. [Порядок](about:blank) изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Приложение № 5. [Схема](about:blank) разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

Приложение №6 Отчет управляющей организации.

**11.** **Реквизиты сторон**

| **Управляющая организация:**  Управляющая организация | **Собственник:** |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение №1**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_**

Состав

общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу:

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

1. Адрес многоквартирного дома –
2. Серия, тип постройки –
3. Год постройки:
4. Этажность: наземная часть:
5. Общая площадь многоквартирного дома:

| №  п/п | Наименование элемента общего имущества | Параметры | |
| --- | --- | --- | --- |
| I. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома | | | |
| 1. | Фундаменты | Щебень с битумной пропиткой – \_\_\_\_\_\_\_ мм.  Бетонная подготовка - \_\_\_\_\_ мм.  Монолитный ростверк - \_\_\_\_\_\_\_мм.  Цементно-песчаная стяжка - \_\_\_\_\_\_ мм.  Гидроизоляция рулонная – \_\_\_\_\_\_ мм. | |
| 2. | Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | Площадь стен –\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.  Материал стены и перегородок  Площадь потолков- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.  Материал отделки потолков окраска в 2 слоя алкидной водно-дисперсионной краской. | |
| 3. | Стены и перегородки внутри подъездов Входная группа 1-й эт. | Лестничный подъезд - \_\_\_ шт.  Лифтовый подъезд - \_\_\_ шт.  Площадь стен в подъездах \_\_\_\_\_\_\_ кв.м  Материал отделки стен:  Площадь полов \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, материал отделки керамическая плитка  Материал отделки потолков:  Монолитная ж.б. стена -\_\_\_\_\_ мм.  Кирпич пустотелый керамический -\_\_\_\_\_\_ мм.  Пазогребневые блоки -\_\_\_\_\_\_\_ м | |
| 4. | Наружные стены | Материал –  Площадь \_\_\_\_\_\_\_ кв.м  Пенополистиролбетонные блоки \_\_\_\_\_м.  Монолитная ж/б стена - \_\_\_\_\_\_\_ мм.  Внутренняя штукатурка по сетке – \_\_\_\_\_\_\_ мм. | |
| 5. | Крыши | Количество – \_\_\_\_ шт.  Вид кровли –  Материал кровли –  Площадь кровли – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м | |
| 6. | Двери | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - \_\_ шт.  из них:  металлических \_\_\_\_\_\_ шт.  ПВХ 1 шт | |
| 7. | Окна | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – \_\_ шт. | |
| 8. | Помещения общего пользования (технический подвал, технический этаж, электрощитовая, лестничные клетки, лифтовые холлы, межквартирные коридоры, машинное помещение лифтов, мусорокамеры, консьерж, колясочная) | Площадь пола – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. | |
| 9. | Межквартирные тамбуры и коридоры от лестничных площадок до лифтовых холлов | Количество – \_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_\_\_\_ кв.м.  Материал пола – | |
| 10. | Лифтовые холлы | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_\_\_\_ кв.м  Материал пола – | |
| 11. | Лестницы | Количество лестничных маршей – \_\_\_\_ шт.  Материал лестничных маршей –  Материал покрытия лестничных маршей-  Материал ограждения –  Материал балясин -  Площадь – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. | |
| 12. | Лифтовые и иные шахты | Количество:  - лифтовых шахт - \_\_\_\_ шт. | |
| 13. | Технические подвалы | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. | |
| 14. | Перекрытия | **Количество этажей - .**  **Материал – монолитные железобетонные плиты.**  **Площадь - \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м.** | |
| II. Механическое, электрическое и иное оборудование | | | |
| 1. | Устройство ввода теплоносителя  ТП | Наименование | Кол-во |
| Насосы циркуляционные ЦО  Указать марку и модель | \_\_ шт. |
| Насосы циркуляционные ГВС  Указать марку и модель | \_\_ шт |
| Регулятор давления и расхода | \_\_\_ шт. |
| Узел учета тепла в ТП | \_\_ шт |
| 2. | Система отопления | Прибор отопления (в МОП) | \_\_ шт |
| Запорно-регулирующая арматура | \_\_ шт. |
| Трубы стальные и ПП | \_\_\_\_\_ м.п. |
| 3. | Система вентиляции | Естественная  Количество каналов | \_\_ шт |
| Длинна вентканалов | \_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 4. | Система водопровода | | |
| Трубопроводы системы ГВС | Трубы стальные оцинкованные, ф=15- 100мм | \_\_\_ м.п. |
| Запорно-регулирующая арматура | \_\_ шт |
| Система холодного водоснабжения | Повысительная установка Hydro MULTI-E CME5 (Фирма GRUNDFOS) G=22m3/час,H=85 м.в.ст,N=2,2 кВт | \_\_ шт |
| Диафрагменый гидробак V=100л, | \_\_ шт |
| Задвижка МЗВ-1,6-100, Р=1,6 Мпа | \_\_ шт |
| Задвижка МЗВ-1,6-80, Р=1,6 Мпа | \_\_ шт |
| Клапан обратный ОЗС-100, Р-1,6 Мпа | \_\_ шт |
| Трубопровод системы ХВС | Трубы стальные и ПП от ф=15- 100 мм. | \_\_м.п. |
| Запорно-регулирующая арматура | \_\_ шт |
| 5. | Система канализации | Трубы чугунные и ПП | \_\_\_\_\_\_\_ м.п. |
| 6. | Ливневая канализация | Воронки | \_\_ шт |
| Труба ПП и стальная | \_\_\_\_\_ м.п. |
| 7. | Система дымоудаления | Системы дымоудаления | \_\_\_\_ система |
| 8. | Система подпора воздуха | Вентилятор осевой | \_\_ шт |
| 9. | Водомерный узел | Счетчик ВСХНд-50 | \_\_\_\_\_ компл. |
| 10. | Система водяного пожаротушения | Повысительная установка Hydro MX 2 CR 45-3D-001 (Фирма GRUNDFOS) G=57,5m3/час,H=102 м.в.ст,N=15 кВт | \_\_ шт |
| Диафрагменый гидробак V=100л, | \_\_ шт |
| 11. | Силовое электрооборудование и магистральные сети | | |
| Силовое электрооборудование и магистральные сети | Электрокабели с медными жилами различных сечений | м.п. |
| Трубы ст. различных диаметров | м |
| Трубы ПВХ различных типоразмеров | п.м |
| Щиты ВРУ | \_\_ шт |
| Щиты АВР | \_\_ шт |
| Щиты учета ШУ | \_\_ шт. |
| Щиты эл. Силовые различные | \_\_ шт |
| Электроосвещение и распределительные сети | | |
| Светильники различных типов | Светильники различных типов | \_\_ шт |
| 12. | Пожарная сигнализация | Пульт контроля и управления | \_\_ шт |
| Блок индикации | \_\_ шт |
| Блок сигнально-пусковой | \_\_ шт |
| Прибор приемно-контрольный | \_\_ шт |
| Извещатель пожарный дымовой адресный | \_\_ шт |
| Извещатель пожарный тепловой евродизайн | \_\_ шт |
| Извещатель пожарный дымовой автономный | шт. |
| Извещатель пожарный ручной адресный | \_\_ шт. |
| Оповещатель звуковой |  |
| 13. | Система контроля доступа | Блок вызова многоабонентный | \_\_ шт |
| Блок консьержа | \_\_ шт |
| Коммутатор | \_\_ шт |
| Замок электромагнитный | \_\_ шт |
| Блок питания | \_\_ шт |
| Кнопка открывания на выход | \_\_ шт |
| 14. | Лифты и лифтовое оборудование | Лифты пассажирские \_\_\_- \_\_\_\_\_\_ | \_\_ шт |
| Лифты пассажирские \_\_\_- \_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_ шт |
| Устройство диспетчеризации лифтов | \_\_ шт |
| 15. | Мусоропровод | Длина ствола \_\_\_\_\_, количество загрузочных устройств (\_\_\_ шт.) |  |
| 16. | Указать все коллективные проборы учета |  | шт.  шт. |
| III. Земельный участок, на котором расположен МКД | | | |
| 1. | Общая площадь | Кадастровый номер земельного участка -  [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](https://egrp365.org/reestr?egrp=77:17:0120316:10327)  земельного участка - \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м:  в том числе площадь застройки - \_\_\_\_\_ кв.м. |  |
| 2. | Зеленые насаждения | Деревья и кустарники |  |
| 3. | Элементы благоустройства | Малые архитектурные формы есть, в том числе:  Ограждения \_\_\_ м.  Скамейки - \_\_ шт.  Урны - \_\_\_ шт.  Стойки для велосипедов - \_\_ шт. |  |
| 4. | Ливневая сеть | Люки - \_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  Приемные колодцы - \_\_\_\_ шт.  Ливневая канализация:  Тип - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Протяженность - \_\_\_\_\_\_ м. |  |

| **Управляющая организация:** | **Собственник:** |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |

**Приложение № 2**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_**

Перечень

технической документации на Многоквартирный дом по адресу:

и иных связанных с управлением многоквартирным домом 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) | |  | ***Технический паспорт*** |
| 2. | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме | | *0* | *Отсутствуют, текущий ремонт не осуществлялся* |
| 3. | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | | *0* | *Отсутствуют, капитальный ремонт не осуществлялся* |
| 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) |  |  |

| 5. | Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.) |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы | | | |
| 6. | Кадастровая карта (план) земельного участка |  |  |
| 7. | Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП | 0 |  |
| 8. | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома |  |  |
| 9. | Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома |  |  |
| 10. | Акты освидетельствования скрытых работ |  |  |
| 11. | Протокол измерения шума и вибрации |  |  |
| 12. | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации |  |  |
| 13. | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями |  |  |
| 14. | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета |  |  |
| 15. | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование |  |  |
| 16. | Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию |  |  |
| 17. | Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг |  |  |
| 18. | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг |  |  |
| 19. | Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договоры, списки, прочее |  |  |

**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 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.

| **Управляющая организация:** | **Собственник:** |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 3**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_**

**Перечень**

**обязательных работ и услуг по содержанию общего**

**имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: [адрес]**

| **№** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** | **Годовая плата (рублей)** | **Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирном доме** | | | | | |
| 1. | **Работы, выполняемые в отношении всех видов ФУНДАМЕНТОВ:** |  |  |  |
| 1.1. | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. | *2 раза в год* |  |  |
| 1.2. | Восстановление работоспособности гидроизоляции и водоотвода. | *по необходимости* |  |  |
| 2. | **Работы, выполняемые в зданиях с ПОДВАЛАМИ:** |  |  |  |
| 2.1. | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. При выявлении нарушений устранение причин нарушения. | *2 раза в год* |  |  |
| 2.3. | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | *2 раза в год* |  |  |
| 3. | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания СТЕН многоквартирных домов:** |  |  |  |
| 3.1. | Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств. Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. Проверка состояния отделочных слоев | *2 раза в год* |  |  |
| 3.2. | В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | *2 раза в год* |  |  |
| 4. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ПЕРЕГОРОДОК в многоквартирных домах:** |  |  |  |
| 4.1. | Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов. Проверка звукоизоляции и огнезащиты, состояния отделочных слоев | *2 раза в год* |  |  |
| 4.2. | Ремонт перегородок | *по необходимости* |  |  |
| 5. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ПЕРЕКРЫТИЙ и покрытий многоквартирных домов:** |  |  |  |
| 5.1. | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). | *2 раза в год* |  |  |
| 5.2. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | *по необходимости* |  |  |
| 6. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания КРЫШ многоквартирных домов:** |  |  |  |
| 6.1. | Проверка кровли на отсутствие протечек. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена и захламления на чердаке. Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей и металлических деталей. Проверка системы водостока. | *6 раз в год* |  |  |
| 6.2. | Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, металлических деталей. | *1 раз в год* |  |  |
| 6.3. | Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. Очистка и ремонт чердачного помещения. | *2 раза в год* |  |  |
| 6.4. | Восстановление гидроизоляции и покрытия крыши. | *по необходимости* |  |  |
| 6.5. | Восстановление системы водостока. | *по необходимости* |  |  |
| 7. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ЛЕСТНИЦ многоквартирных домов:** |  |  |  |
| 7.1. | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. | *2 раза в год* |  |  |
| 7.2. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | *по необходимости* |  |  |
| 8. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ФАСАДОВ многоквартирных домов:** |  |  |  |
| 8.1. | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов (включая пандусы и крыльца), ослабления связи отделочных слоев со стенами. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) | *2 раза в год* |  |  |
| 8.2. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | *по необходимости* |  |  |
| 9. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ПОЛОВ помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |  |  |  |
| 9.1. | Проверка состояния основания, поверхностного слоя полов | *2 раза в год* |  |  |
| 9.2. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | *по необходимости* |  |  |
| 10. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ОКОНных и ДВЕРных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |  |  |  |
| 10.1. | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. | *2 раза в год* |  |  |
| 10.2. | При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | *по необходимости* |  |  |
| **II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | |  |  |
| 11. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания МУСОРОПРОВОДов многоквартирных домов:** |  |  |  |
| 11.1. | Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода | *1 раз в год* |  |  |
| 11.2. | Устранение засора | *1 раз в год* |  |  |
| 11.3. | Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования | *1 раз в год* |  |  |
| 11.4. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | *1 раз в год* |  |  |
| 12. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем ВЕНТИЛЯЦИИ многоквартирных домов:** |  |  |  |
| 12.1. | Сезонные осмотры системы вентиляции. | *2 раза в год* |  |  |
| 12.2. | Устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений. | *1 раз в год* |  |  |
| 13. | **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем ВОДОСНАБЖЕНИЯ (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:** |  |  |  |
| 13.1. | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах). | *01января-31декабря* |  |  |
| 13.2. | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Утепление элементов систем | *01января-31декабря* |  |  |
| 13.3. | Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.). | *ежемесячно* |  |  |
| 13.4. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. | *по необходимости* |  |  |
| 13.5. | Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации. | *2 раза в год* |  |  |
| 13.6. | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе. | *по необходимости* |  |  |
| 13.7. | Промывка систем горячего водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | *1 раз в год* |  |  |
| 13.8. | Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации. | *по необходимости* |  |  |
| 14. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:** |  |  |  |
| 14.1. | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления. | *1 раз в год* |  |  |
| 14.2. | Проведение пробных пусконаладочных работ. | *1 раз в год* |  |  |
| 14.3. | Удаление воздуха из системы отопления. | *01 января-31 декабря* |  |  |
| 14.4. | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | *1 раз в год* |  |  |
| 14.5. | При необходимости ремонт узлов и участков системы отопления | *1 раз в год* |  |  |
| 14,6 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания Индивидуальных Тепловых Пунктов в многоквартирных домах | *Согласно требованиям техн. регламентов* |  |  |
| 15. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ЭЛЕКТРОоборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:** |  |  |  |
| 15.1. | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки. | *Согласно требованиям техн. регламентов* |  |  |
| 15.2. | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения. | *Согласно требованиям техн. регламентов* |  |  |
| 15.3. | Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. | *Согласно требованиям техн. регламентов* |  |  |
| 16. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта ЛИФТа (лифтов) в многоквартирном доме:** |  |  |  |
| 16.1. | Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта. | *Круглосуточно, ежедневно* |  |  |
| 16.2. | Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). | *Круглосуточно, ежедневно* |  |  |
| 16.3. | Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов). | *Круглосуточно, ежедневно* |  |  |
| 16.4. | Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. | *Согласно требованиям техн. регламентов* |  |  |
| **III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме** | |  |  |  |
| 17. | **Работы по содержанию ПОМЕЩЕНИЙ, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** |  |  |  |
| 17.1. | Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов. | *не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда* |  |  |
| 17.2. | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | *не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда* |  |  |
| 17.3. | Мытье окон. | *1 раз(а) в год* |  |  |
| 17.4. | Уборка мусороприемных камер. | *1 раз(а) в год* |  |  |
| 17.5. | Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. | *2 раза в год* |  |  |
| 17.6. | Осмотр и ремонт технических и вспомогательных помещений и др. общедомового имущества | *Ежемесячно* |  |  |
| 18. | **Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности и их передача в специализированные организации** |  |  |  |
| 19. | **Работы по обеспечению требований ПОЖАРНОЙ безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.** | ***Ежемесячно*** |  |  |
| 19.1. | Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе системы дымозащиты. | *Ежемесячно* |  |  |
| 19.2. | Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов системы дымозащиты. | *1 раз в год* |  |  |
| 19.3. | Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления. | *1 раз в год* |  |  |
| 19.4. | Контроль состояния и техническое обслуживание и замена вышедших из строя датчиков, проводки и противопожарного оборудования и оборудования пожарной/охранной сигнализации. | *Согласно требованиям техн. регламентов* |  |  |
| 20. | **Обеспечение устранения АВАРИЙ в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.** | ***По мере необходимости*** |  |  |
| 21. | **Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома (далее - придомовая территория) в холодный период года.** |  |  |  |
| 21.1. | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории | ***Ежедневно*** |  |  |
| 21.2. | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | ***2 раза в неделю*** |  |  |
| 22. | **Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, придомовой территории и МАФ, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома (далее - придомовая территория) в теплый период года.** |  |  |  |
| 22.1. | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории | ***Ежедневно*** |  |  |
| 22.2. | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка | ***2 раза в неделю*** |  |  |
| 22.3. | Очистка ливневой канализации | ***По мере необходимости*** |  |  |
| 23. | **Управление общедомовым имуществом и ведение расчетов** | ***По мере необходимости*** |  |  |
|  | **ИТОГО** |  |  |  |

В случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, входит в состав общего имущества многоквартирного дома и его содержание осуществляется управляющей организацией, соответствующий размер платы за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов, расположенных на территории поселения, увеличивается на \_\_рубля \_\_ копеек в месяц с одного квадратного метра площади жилых помещений.

В указанный тариф входит санитарное содержание придомовой территории:

- Зимняя уборка, вывоз снега, уборка подъездных путей и парковочных мест, пожарных проездов, тротуаров.

- Летняя уборка, подметание, покос газонов, уборка придомовой территории, уборка мусора из урн на детских и спортивных площадках. Обслуживание контейнерных площадок. Обслуживание и ремонт малых архитектурных форм детских площадок, покраска и ремонт ограждений, детских и спортивных площадок, а также газонных ограждений.

| **Управляющая организация:** | **Собственник:** |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |

**Приложение №4**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_**

**Порядок**

**изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность[[2]](#footnote-1)**

| **Требования к качеству коммунальных услуг** | **Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества** | **Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества** |
| --- | --- | --- |
| 1. Холодное водоснабжение | | |
| 1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:  а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца;  б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам:  нарушение качества не допускается | отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:  а) в многоквартирных домах и жилых домах:  - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см);  - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);  б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:  а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;  б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 2. Горячее водоснабжение | | |
| 2.2. Обеспечение  температуру горячей воды в точке разбора:  а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения;  б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения;  в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора:  а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС;  б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС | а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения;  б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| 2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам | отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора:  - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см);  - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:  а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;  б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 3. Водоотведение | | |
| 3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения:  а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца  б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 4. Электроснабжение | | |
| 4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:1  а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;  б) 24 часа - при наличии одного источника питания | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам | не допускается | за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 5. Газоснабжение | | |
| 5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года | не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям | отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается | при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 5.3. Давление сетевого газа:  не менее 0,003 МПа;  не более 0,005 МПа | отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом:  а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;  б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления  коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов |
| 6. Отопление | | |
| 6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода | допустимая продолжительность перерыва отопления:  а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца;  б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС,  в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС,  г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 6.2. Обеспечение температуры воздуха:2  а) в жилых помещениях не ниже + 180С (в угловых комнатах +200С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С  б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000  Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C  Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C | отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается | за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:  а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;  б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления |
| 6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:  а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)  б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);  в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем | отклонение давления более установленных значений не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |

**Примечания:**

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Управляющая организация** |  | **Собственник** |
|  |  |  |

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

**Приложение №5**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_**

Собственники помещений обязаны производить за свой счет текущий ремонт помещения: побелку и окраску стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных блоков, а также ремонт внутриквартирной электропроводки и иные виды работ.

Собственник помещений, с разрешения Управляющей организацией, может производить за свой счет замену санитарно-технического и иного оборудования на оборудование повышенного качества.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат, на праве общей долевой собственности, общие помещения жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения и находящееся за пределами или внутри помещения.

Точкой разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Собственником помещений является точка отвода инженерных сетей Помещения от общих домовых стояков.

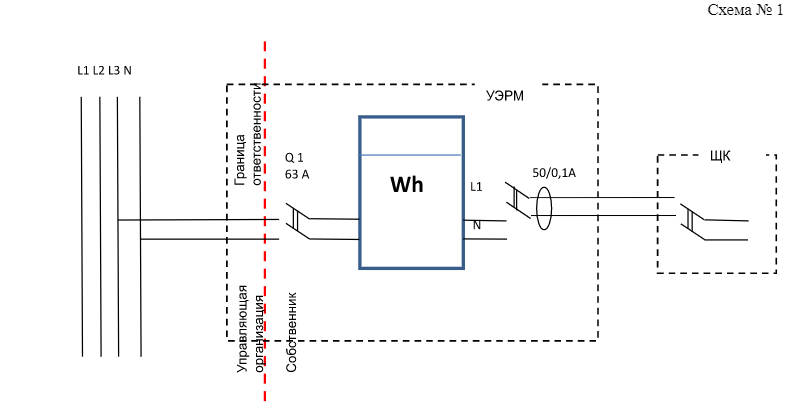
В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

**1.Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению помещения** являются наконечники питающего кабеля на вводном выключателе в этажном щите УЭРМ.

*Граница разграничения выделена на схеме № 1 жирной пунктирной линией.*

Вводной выключатель-разъединитель, счетчик электрической энергии и устройство защитного отключения, расположенные в этажном шкафу УЭРМ, отходящие от этажного шкафа электросети и всё электрооборудование внутри помещения, обслуживает Собственник помещений.

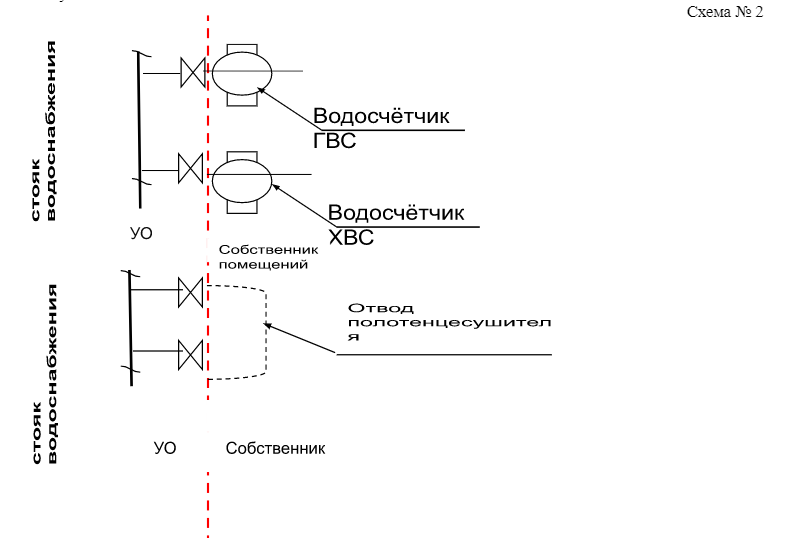
Стояковую разводку, шкаф УЭРМ и питающий кабель до вводного квартирного выключателя-разъединителя в этажном шкафу обслуживает Управляющая организация.



***Граница раздела обслуживания по электроснабжению между Управляющей организацией и Собственником помещений***

**2. Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником** помещений является первое отключающее устройство от стояка водоснабжения.

*Граница разграничения выделена на схеме № 2 жирной пунктирной линией.*

Стояк водоснабжения включая первую запорную арматуру обслуживает Управляющая организация. Всю последующую водопроводную разводку с сантехническим оборудованием внутри квартиры обслуживает Собственник помещения.  
  
  


***Граница раздела обслуживания по холодному и горячему водоснабжению***

***между Управляющей организацией и Собственником помещений***

Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние водопроводной разводки с сантехническим оборудованием внутри помещения, от границы эксплуатационной ответственности.

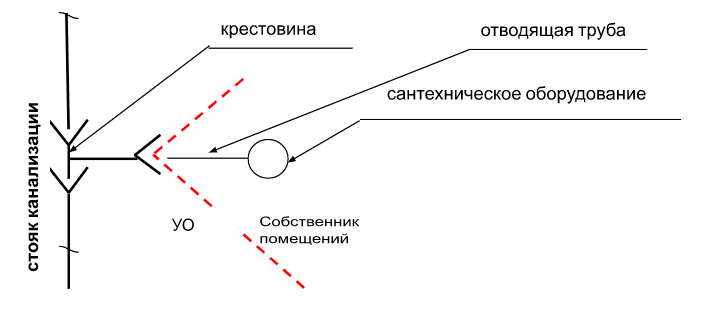
**3. Границей ответственности по канализации между Управляющей организацией Собственником помещений** является точка присоединения отводящей трубы канализации помещения к крестовине стояка домового водоотведения.

*Граница разграничения выделена на схеме № 3 жирной пунктирной линией.*

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри жилого или нежилого помещения Собственник помещений.

Крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

Схема № 3



***Граница раздела обслуживания по канализации***

***между Управляющей организацией и Собственником помещений***

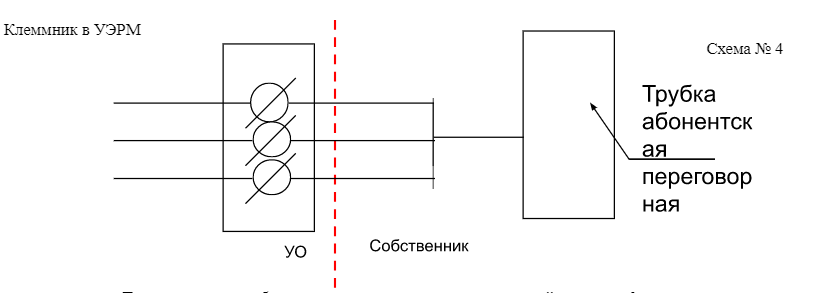
Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние канализационной разводки с сантехническим оборудованием внутри Помещения.

**4. Границей ответственности по переговорному устройству домофона** является клеммное соединение в УЭРМ (этажном щитке).

*Граница разграничения выделена на схеме № 4 жирной пунктирной линией.*

Переговорное устройство домофона в самом помещении, а также кабельная линия от клеммного соединения в УЭРМ, обслуживается Собственником помещения

Кабельная линии в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки, установленные в УЭРМ обслуживает Управляющая организация.



**Граница раздела обслуживания по переговорному устройству домофона**

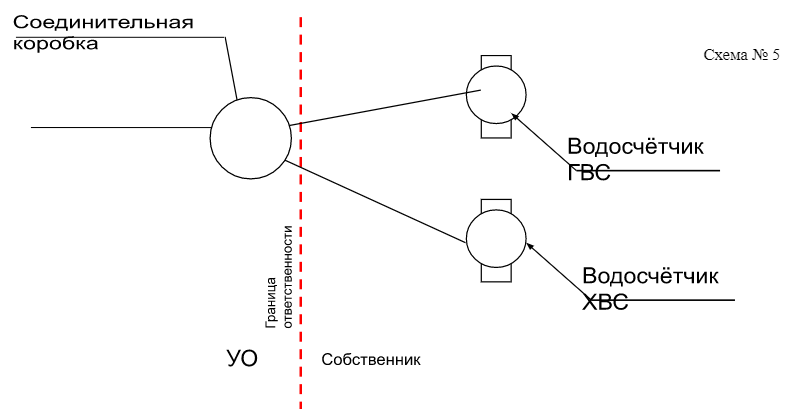
**между Управляющей организацией и Собственником помещений**

**5. Границей ответственности по системе автоматизированного водоучёта ГВС, ХВС** является клеммное соединение в соединительной коробке, расположенной в коммуникационной шахте санузла.

*Граница разграничения выделена на схеме № 5 жирной пунктирной линией.*

Водосчётчики ГВС и ХВС установленные на стояках в санузлах помещения, а также провода от водосчётчиков до соединительной коробки, обслуживаются Собственником помещения.

Соединительные коробки в коммуникационных шахтах и кабельные линии от них обслуживает Управляющая организация.



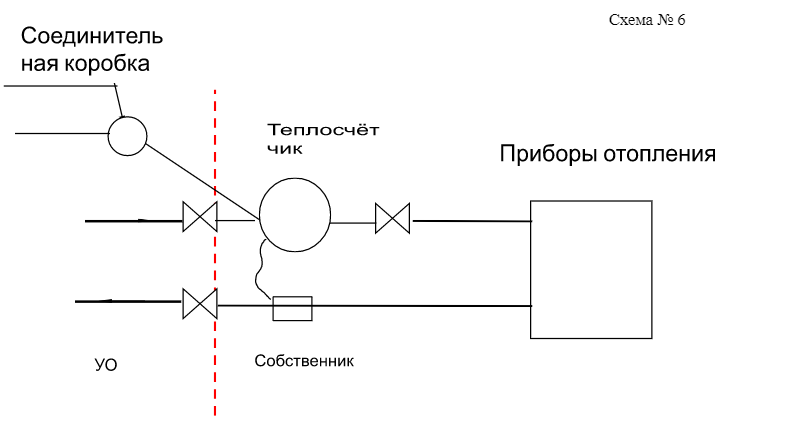
**6. Ответственность по системе теплоснабжения, между Управляющей организацией и Собственником помещения**

***Границей ответственности по системе теплоснабжения и системе автоматизированного теплоучёта между Управляющей организацией и Собственником*** является точка резьбового соединения запорной арматуры на подающем и обратном трубопроводах от стояков системы отопления дома к радиаторам отопления квартиры.

*Граница разграничения выделена на схеме № 6 жирной пунктирной линией.*

Стояки системы отопления, первая от стояка запорная арматура, соединительные коробки в шкафах и кабельные линии от них до щита УЭРМ обслуживает Управляющая организация.

Трубопроводную разводку системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления, отопительное оборудование и Теплосчётчик отопления, установленный в шкафу теплового ввода помещения, а также провода от теплосчётчика до соединительной коробки, обслуживаются Собственником помещения.



| **Управляющая организация:** | **Собственник:** |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_ /  м.п. | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 6**

**к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

**Отчет Управляющей организации**

Состав информации, включаемой в отчет Управляющей организации об исполнении Договора:

1. сведения о соответствии в течение отчетного года фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества перечню работ, услуг, техническим регламентам, требованиям ч. 1.1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и утвержденным Правительством РФ правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, минимальному перечню работ, услуг, а также перечню работ, указанному в Приложении 3 Договора;
2. количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанного с этим снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
3. сведения о соответствии коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года, требованиям утвержденных Правительством РФ правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;
4. количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанного с этим снижения платы за коммунальные услуги;
5. количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;
6. порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ;
7. случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ;
8. случаи изменения Перечня работ, услуг в соответствии с порядком, установленным условиями Договора;
9. информация о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм и о зачете таких сумм в счет обязательств собственников помещений по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
10. результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

| **Управляющая организация:** | **Собственник:** |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

1. указать лиц, которым могут передаваться данные, например, подрядные организации [↑](#footnote-ref-0)
2. \*Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ. [↑](#footnote-ref-1)