Проект

договор

управления многоквартирным домом

пгт. Оловянная "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем «Исполнитель»,в лице генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя,)

на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

действующей от имени всех собственников

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)

Являющеймя собственником(ами) квартир(ы) №\_\_\_\_\_\_\_.

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м на \_\_\_ этаже \_\_\_\_ этажного многоквартирного дома по адресу пгт Оловянная, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее Многоквартирный дом), (индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение)

№\_\_\_\_\_\_\_от«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_г, выданного\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании протокола №\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_2022 г. открытого аукциона по выбору управляющей организации на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Забайкальский край, Оловяннинский район, пгт. Оловянная, *ул. Каратаева д.1, д.2, д.3, д.4, ул. Перова д.2, д.19, д.21, д.23, д.25, д.27, д.29, д.38, д.40, д.42, д.44,*

*ул. Станционная д.24, ул. Гагарина д.15а, д.17, д.19, д.21, д.23, д.25, д.27, д.28, д.29, д.30, д.31, д.32, д.34, д.36, д.38, д.40, д.42, ул. Строительная д.2, д.3, д.5, д.6, д.10, д.12, д.14, ул. Погадаева д.5а, ул. Дзержинского д.28, ул. Клубная д.5, д.6, Известковая д.27, ул.Машиностроительная д.2, д.3, д.4, д.5, д.6, д.7, д.7а, ул.Советская д.42, ул.Московская д.38, д.40, д.43, д.46, д.48, д.75, ул.Октябрьская д.15а, ул.Железнодорожная д.37*

хранящийся \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(указать место хранения протокола, в котором с ним можно ознакомиться)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями№2 и № 3 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим пользующимся помещениями в данном доме лицам.

2.4.Управляющая организация 1 раз в год (в конце года) отчитывается о проделанной работе перед собствениками жилья согласно пунктам приложения № 4 к настоящему Договору

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации,( в том числе № 290 от 03 апреля 2013 ):

а) содержание общего имущества многоквартирного дома.

б)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.1.4. Предоставлять иные услуги:

а)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Собственника, а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.6. Требовать от Собственника – муниципального образования, в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной в соответствии с Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. При необходимости – осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.10.В течение 30 минут с момента поступления заявки организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.11. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

3.1.12. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному Многоквартирному дому.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 15 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.

3.1.14. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.16. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку Собственника на их устранение.

3.1.17. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям.

3.1.18. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.19. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.20. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.21.По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.22. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собствеников помещений. Письменный отчет составляется по форме согласно приложению №3 к Договору и размещается на досках объявлений, в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах.

3.1.25. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.26. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.27. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

3.1.28. В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.29. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.30. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.2. Управляющая организация **вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. При изменении решением собрания размера платы направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

3.3. Собственник **обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

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

в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом;

з) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час.до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 8.00 час. до 20.00 час.);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

При нарушении Собственником п.п. «а»-«ж» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

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

об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещениедля осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

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

3.4. Собственник имеет **право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.6. Избрать на общем собрании уполномоченного представителя дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания акта технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

4. Цена Договора, размер платы за жилое **помещение и коммунальные услуги,** порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества;

стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «\_\_»\_\_\_ 20\_\_ № \_\_\_) на срок три года в размере \_\_\_\_\_\_\_ руб. за один кв.м общей площади помещения.

Уровень рентабельности для Управляющей организации устанавливается в размере \_\_% от платежей Собственников за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.6. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

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

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

4.10. 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.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.12.Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования 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.

5.4. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей

организацией её обязательств по договору управления

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченным представителем дома 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;

созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной Договором;

ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;

ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

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

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

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.7. Удостоверение факта непредставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Собственника в случае**:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

**б) по инициативе Управляющей организации**, о чём Собственник должен быть предупреждён **не позже, чем за два месяца** до расторжения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращении обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

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

7.6. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

8. Срок действия Договора и заключительные положения

8.1.Договор заключен на три года и вступает в силу с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

8.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение №1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение №2. Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению Многоквартирным домом.

Приложение № 3. Минимальный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 4. Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

9. Реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация:  наименование,  юридический и фактический адрес,  ИНН, ОГРН,  банковские реквизиты,  подпись руководителя и печать | Собственник(и)  Ф.И.О.,  адрес  паспортные данные,  подпись |

Приложение №1

к договору управления

многоквартирным домом

**Cостав**

**общего имущества в многоквартирном доме**

**(приводится применительно к конкретному многоквартирному дому)**

1. В состав общего имущества включаются:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид объектов общего имущества** | **Количественные характеристики**  **(при наличии)** |
| а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:  - межквартирные лестничные площадки,  - лестницы,  - коридоры,  - чердаки, |  |
| б) крыши; |  |
| в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); |  |
| г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); |  |
| д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры):  - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;  - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;  - внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях; |  |
| е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; |  |
| ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. |  |

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

Примечания:

1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (Перечень) составляется организатором конкурса и передается победителю конкурса в качестве приложения к настоящему проекту договора управления многоквартирным домом.

2. В Перечень включаются работы и услуги, определенные организатором конкурса*.*

Приложение № 2 к договору

по управлению многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Цена |
|  | Организация эксплуатации многоквартирного дома |  |
|  | Мониторинг технического состояния дома |  |
|  | Составление актов |  |
|  | Планирование работ по содержанию и ремонту |  |
|  | Составление сметных расчетов |  |
|  | Ведение технической документации |  |
|  | Делопроизводство и хранение документации |  |
|  | Управление персоналом |  |
|  | Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей |  |
|  | Услуги паспортиста |  |
|  | Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями |  |
|  | Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими) |  |
|  | Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета |  |
|  | Ведение электронной базы потребителей |  |
|  | Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги |  |
|  | Оформление и доставка квитанций |  |
|  | Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок |  |
|  | Ведение лицевого счета многоквартирного дома |  |
|  | Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления |  |
|  | Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности |  |
|  | Услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами) |  |
|  | Услуги расчетного центра (в случае передачи ему функций, указанных в п.п. 13-17, 21) |  |
|  | Банковское обслуживание расчетного счета |  |
|  | Информационная работа с собственниками |  |

Приложение № 3 к договору

управления многоквартирным домом

**МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ**

**работ и услуг по содержанию**

**общего имущества в многоквартирном доме**

**(для домов со всеми видами благоустройства)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды работ** | **Периодичность** |
| 1. Санитарное содержание помещений общего пользования | |
| 1.1. Влажное подметание крылец, полов, тамбуров лестничных клеток, лестничных маршей. | \*не менее 1 раз в неделю |
| 1.2. Влажная уборка полов, тамбуров, лестничных клеток, лестничных маршей | \*не менее 1 раза в неделю. |
| 1.3.Мытье стен и окон в подъездах | \*2 раза в год – весна,осень. |
| 1.7. Уборка чердачного и подвального помещений | по мере необходимости |
| 1.8. Дератизация | 1 раз в год |
| 1.9. Дезинсекция | 1 раз в год |
| 2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества, вывоз жидких и твердых бытовых отходов | |
| 2.1. Подметание и уборка сухого мусорас территории прилегающей к дому (земельного участка) в летний период.  В зимний период | \*не менее 1 раза в неделю.  \*Не менее 1раза в 2 недели, в случае выпадения осадков(снега) незамедлительно |
| 2.2. Вывоз твердых бытовых отходов | \*- не менее одного раза в неделю, при температуре воздуха выше 14 градусов, ежедневно  \*По заполнении контейнера- незамедлительно. |
| 2.3.Вывоз жидких бытовых отходов (водоотведение) | \*- не менее одного раза в три дня.  \*По заполнении (переполнении) выгребной ямы (септика), незамедлительно. |
| 2.4. Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал) | постоянно |
| 3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации | |
| 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в  помещениях общего пользования | по мере необходимости:  - в летний период в течение 3 суток со дня поступления заявки;  - в зимний период в течение 1 суток со дня поступления заявки |
| 4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт | |
| 4.1. Обеспечение освещения помещений общего пользования | постоянно; замена ламп – в течение 3 суток с даты заявки |
| 5. Устранение аварий на инженерных системах, обеспечение пожарной безопасности | |
| 5.1. Аварийное обслуживание систем:  водоснабжения  теплоснабжения  канализации  электроснабжения | постоянно; выполнение заявок - незамедлительно |
| 5.2. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности | постоянно |

\*С обязательной отметкой у старшего по дому.

Приложение № 4

к договору управления

многоквартирным домом

**Форма ежегодного отчета**

**Управляющей организации о выполнении Договора.**

(наименование организации)

**о деятельности за отчетный период с \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.**

* Адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* этажность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* количество квартир \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* общая площадь дома с учетом помещений общего пользования\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
* общая площадь жилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
* общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
* степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_\_ %;
* площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
* количество заявок на устранение аварийных ситуаций \_\_\_\_;
* количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) \_\_\_\_;

**1. Обращение руководителя управляющей организации** (по желанию управляющей организации).

**2. Работы, выполненные за отчетный период**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Перечень работ и услуг | Плановые затраты,  (руб.) | Фактические затраты, руб. | Разница (руб.) |
| 1 | 2 | 3 |  |
| 1. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом |  |  |  |
| 1.1. Организация начисления и сбора платежей |  |  |  |
| 1.2. Организация бухгалтерского учета и отчетности, ведения лицевых счетов, банковское обслуживание |  |  |  |
| 1.3. Содержание административных и производственных помещений, оргтехники, услуги связи и транспортные услуги |  |  |  |
| 1.4. Услуги платежных агентов и расчетного центра |  |  |  |
| 1.5. Прочие |  |  |  |
| ***Итого:*** |  |  |  |
| 2. Работы и услуги по содержанию общего имущества (расписать блоками, при возможности – с указанием объемов) |  |  |  |
| 2.1. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома |  |  |  |
| 2.2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации |  |  |  |
| 2.3. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета |  |  |  |
| 2.4. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности, в том числе: |  |  |  |
| - сбор и вывоз ТБО |  |  |  |
| - сбор и вывоз ЖБО |  |  |  |
| - уборка подъездов |  |  |  |
| - уборка придомовой территории |  |  |  |
| - дезинсекция и дератизация |  |  |  |
| - озеленение |  |  |  |
| - благоустройство |  |  |  |
| ***Итого:*** |  |  |  |
| 3. Работы по текущему ремонту |  |  |  |
| 3.1 (расписать пообъектно с указанием объемов) |  |  |  |
| 4.Аварийоное обслуживание |  |  |  |
| 4.1(расписать пообъектно с указанием объемов) |  |  |  |
| ***Итого:*** |  |  |  |
| 5. Другие услуги |  |  |  |
| **ВСЕГО:** |  |  |  |

Примечание: расходы на содержание основных средств, налоговые платежи и прибыль (в соответствии с принятым уровнем рентабельности) указываются в составе соответствующих видов работ и услуг.

**3.Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за \_\_\_\_\_\_\_\_г.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Управление многоквартир-ным домом  (руб.) | Содержание  общего имущества (руб.) | Текущий ремонт  общего имущества (руб.) | Капиталь-ный  ремонт  (руб.) | Коммунальные услуги  (руб.) |
| 1. Долг (остаток) на начало года |  |  |  |  |  |
| 2. Начислено |  |  |  |  |  |
| 3. Оплачено |  |  |  |  |  |
| 3.1. Оплачено населением |  |  |  |  |  |
| 3.2. Оплачено по нежилым помещениям |  |  |  |  |  |
| 4. Задолженность на конец отчетного года |  |  |  |  |  |
| 5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. |  |  |  |  |  |
| 6. Выполнено работ (оказано услуг) |  |  |  |  |  |
| 7. Остаток на конец отчетного года  («-» — перевыполнено работ;  «+» — недовыполнено работ) |  |  |  |  |  |

Примечание:п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 =п.2 + п. 5 - п.6

**4. Работы по обеспечению энергосбережения и повышения энергетической эффективности в многоквартирном доме:**

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

**Руководитель управляющей организации**

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

**(**наименование управляющей организации) (подпись) (фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_г. Исполнитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тел:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**о состоянии общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома:

2. Кадастровый номер многоквартирного дома:

3. Серия, тип постройки:

4. Год постройки:

5. Степень износа по данным государственного технического учёта:

6. Степень фактического износа:

7. Год последнего капитального ремонта:

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

9. Количество этажей:

10. Наличие подвала:

11. Наличие цокольного этажа:

12. Наличие мансарды:

13. Наличие мезонина:

14. Количество квартир:

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

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

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

18. Строительный объём:

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками:

б) жилых помещений (общая площадь квартир):

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме):

20. Количество лестниц:

21. Уборочная площадь общих коридоров:

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

25. Кадастровый номер земельного участка:

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. Фундамент |  |  |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены |  |  |
| 3. Перегородки |  |  |
| 4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные |  |  |
| 5. Крыша |  |  |
| 6. Полы |  |  |
| 7. Проемы окна, двери |  |  |
| 8. Отделка внутренняя наружная |  |  |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование  ванны напольные  электроплиты  телефонные сети и оборудование  сети проводного радиовещания  сигнализация  мусоропровод  лифт  вентиляция |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг  электроснабжение  холодное водоснабжение  горячее водоснабжение  водоотведение  газоснабжение  отопление |  |  |
| 11. Крыльца |  |  |

**Управляющая организация Собственники**

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

**Перечень**

**имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

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

(адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№  п/п | Наименование документа | | Количество листов | Примечания  (оригинал или копия) |
| **I. Техническая документация на многоквартирный дом** | | | | |
|  | Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом) | |  |  |
|  | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме | |  |  |
|  | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | |  |  |
|  | 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 |  | для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире |
| 4.4. индивидуальных приборов учета |  | для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении |
| 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) |  |  |
|  | Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007) | |  | Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей |
| **II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы** | | | | |
|  | Кадастровая карта (план) земельного участка | |  |  |
|  | 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 | |  |  |
|  | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома | |  |  |
|  | Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома | |  |  |
|  | Акты освидетельствования скрытых работ | |  |  |
|  | Протокол измерения шума и вибрации | |  |  |
|  | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации | |  |  |
|  | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями | |  |  |
|  | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета | |  |  |
|  | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование | |  |  |
|  | Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию | |  |  |
|  | Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | |  | за год, предшествующий передаче документации |
|  | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | |  |  |
|  | 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.

**Управляющая организация Представитель собственников**

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

СОСТАВ ПЛАНОВЫХ ЗАТРАТ

на выполнение работ и услуг по содержанию

и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

**Работы и услуги по содержанию общего имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование статей затрат** |
| 1 | Оплата труда и отчисления в социальные фонды  (дворники, уборщицы, сантехники, электрики и пр.) |
| 2 | Содержание и амортизация оборудования, используемого для выполнения работ и услуг |
| 3 | Приобретение и ремонт инструмента и инвентаря |
| 4 | Приобретение материалов |
| 5 | Обеспечение техники безопасности, улучшения условий и охраны труда персонала (в том числе приобретение спецодежды, СИЗ) – не менее 0,2 процента суммы затрат на производство работ, услуг (ст. 226 Трудового кодекса РФ) |
| 6 | Содержание производственных помещений (в том числе арендная плата, уборка, оплата коммунальных услуг, пожарная безопасность) |
| 7 | Аренда машин и оборудования |
| 8 | Транспортные расходы |
| 9 | Расходы на обеспечение первичных мер пожарной безопасности в доме |
| 10 | Расходы на выполнение перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно (в части содержания общего имущества) |
| 11 | Расходы в соответствии с договорами на выполнение отдельных видов работ (услуг): тех. обслуживание фасадного газопровода, дезинсекция, и т.д. |

**Работы и услуги по текущему ремонту общего имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование статей затрат** |
| 1 | Оплата труда и отчисления в социальные фонды  (сантехники, электрики, рабочие по комплексному обслуживанию зданий и сооружений и пр.) |
| 2 | Приобретение и ремонт инструмента |
| 3 | Приобретение материалов |
| 4 | Аренда машин и оборудования |
| 5 | Транспортные расходы |
| 6 | Расходы на выполнение перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно (в части текущего ремонта) |
| 7 | Расходы в соответствии с договорами подряда на выполнение отдельных видов ремонтных работ (согласно сметным расчетам) |

**Работы и услуги по управлению многоквартирным домом**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование статей затрат** |
| 1 | Оплата труда и отчисления в социальные фонды по управленческому персоналу |
| 2 | Обще эксплуатационные (накладные) расходы (канцтовары, приобретение и обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, почты, госпошлина и т.д.) |
| 3 | Приобретение и обслуживание лицензионного программного обеспечения |
| 4 | Обеспечение техники безопасности, улучшения условий и охраны труда управленческого персонала |
| 5 | Содержание офисных помещений (в том числе арендная плата, уборка, оплата коммунальных услуг, пожарная безопасность) |
| 6 | Транспортные расходы, содержание и амортизация транспортных средств, необходимых для работы управленческого персонала |
| 7 | Услуги расчетного центра по сбору платежей |
| 8 | Оплата по тарифам за банковское обслуживание расчетного счета |
| 9 | Подготовка и переподготовка кадров (ответственные за электро-, теплохозяйство, оформление допусков и т.д.) |

**Статьи расходов, относимые в равной степени на услуги по содержанию,**

**текущему ремонту и управлению многоквартирным домом**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование статей** |
| 1 | Налоги |
| 2 | Плановая рентабельность (\_\_%) |
| 3 | Услуги платежных агентов по приему платежей населения (в случае сбора средств без привлечения расчетного центра) |

**ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ**

**по оптимизации расходов на оплату энергоресурсов**

**в многоквартирном доме**

1. Мероприятия, направленные на организацию эффективного учета

потребляемых в многоквартирном доме энергоресурсов

1.1. Оборудование многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учёта воды, электрической и тепловой энергии. При этом общедомовой (коллективный) прибор учета должен обслуживать только один многоквартирный дом.

1.2. Установка во всех жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома индивидуальных (в коммунальных квартирах – общих (квартирных)) приборов учёта всех видов энергоресурсов, в том числе: холодной и горячей воды, природного газа и электроэнергии.

1.3. Замена индивидуальных приборов учета на новые (в отношении электроэнергии – класса точности 2,0 и выше (1,0)).

1.4. Организация системы одновременного (либо с минимальным разрывом во времени) съема показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, с привлечением представителей собственников помещений.

1.5. Вынос индивидуальных приборов учета электрической энергии из жилых помещений на лестничные площадки.

1.6. Установка индивидуальных приборов учета воды, электроэнергии с возможностью дистанционного снятия показаний (оснащение радиомодулями или иным оборудованием).

1. Мероприятия, направленные на снижение потребления

энергоресурсов в помещениях общего пользования

в многоквартирном доме и уменьшение внутридомовых потерь

2.1. Монтаж регуляторов потребления тепловой энергии с электронным корректором по температуре наружного воздуха.

2.2. Установка в помещениях общего пользования (в тамбурах, на лестничных клетках и т.д.) датчиков движения (звука) для кратковременного включения освещения и автоматического выключения освещения.

2.3. Монтаж программируемого таймера для включения по заданной программе (или фотореле по освещённости) наружного освещения.

2.4. Применение автоматики с частотным регулированием для управления насосами.

2.5. Выполнение ревизии, регулировки, промывки системы отопления, теплоизоляции трубопроводов, обеспечения плотного притвора окон и дверей и других мероприятий, входящих в Перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно, утвержденный постановлением Администрации области от 26.10.2010 № 267.

2.6. Замена обычных ламп накаливания в помещениях общего пользования на энергосберегающие, установка светодиодных светильников.

2.7. Монтаж современных стеклопакетов в помещениях общего пользования.

2.8. Замена металлических трубопроводов на полипропиленовые или иные современные трубопроводы, с исключением формирования отложений на внутренней поверхности трубопроводов.

2.9. Утепление подвальных и чердачных помещений, утепление фасада.

2.10. Использование в ходе текущего и капитального ремонта энергосберегающих технологий и материалов.

1. Мероприятия, направленные на снижение

потребления энергоресурсов в быту

(в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома)

3.1. Замена старых радиаторов отопления на современные (либо промывка радиаторов отопления).

3.2. Установка терморегулирующих кранов на входе каждого радиатора отопления;

3.3. Установка радиаторных распределителей.

3.4. Установка смесителей с функцией распыления воды. Экономное использование воды. Установка санитарной техники с возможностью выбора оптимального объема используемой воды.

3.5. Замена обычных ламп накаливания на энергосберегающие.

3.6. Экономное пользование электроэнергией в быту:

- применение энергоэфективной бытовой техники класса А, А+, А++;

- своевременное выключение освещения и электроприборов (не оставлять электроприборы включенными в режиме ожидания);

- соблюдение правил размещения и пользования холодильником;

- очистка бытовых электронагревательных приборов от накипи.

3.7. Восстановление системы рециркуляции горячего водоснабжения.