ПРОЕКТ

**Договор № \_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

**«\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_паспорт серии свидетельства о регистрации права собственности №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемый в дальнейшем «Заказчик», являющийся собственником жилого помещения №\_\_\_\_\_\_, многоквартирного дома по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. **Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса МО «Приморское городское поселение» по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Заказчику помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Заказчика в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Заказчику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт определяется в **Приложении № 3 и № 4** к настоящему Договору.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация, приведены в **Приложении № 1 и 2** кнастоящему Договору.

2.5. Для достижения целей настоящего договора Заказчик поручает, а Управляющая организация обязуется:

2.5.1. Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключать с ними договора от собственного имени, но за счет Заказчика.

2.5.2. Осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств подрядными и прочими организациями, а в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения ими указанных обязательств – вести претензионную работу согласно условиям настоящего договора и действующему законодательству.

2.5.3. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам с подрядными и прочими организациями.

2.5.4. Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Заказчика.

2.5.5. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Заказчику.

2.5.6. По поручению Заказчика подготавливать предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, расчету расходов на их проведение.

2.5.7. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год и по мере необходимости предъявлять вышеуказанную информацию Заказчику для рассмотрения и принятия соответствующих решений.

2.5.8. По поручению Заказчика подготавливать предложения о необходимости проведения капитального ремонта, об объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и размере платы на капитальный ремонт для каждого собственника.

2.5.9. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.5.10. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией на себя обязательств) обращений и жалоб Заказчика.

2.5.11. Оказывать услуги по начислению, сопровождению платы за жилищно-коммунальные услуги, перерасчету, печати квитанций-извещений, обработке оплаченных документов, приему первичных документов на регистрацию и снятию с регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания граждан РФ и передачу в органы регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также ведение и хранение поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства.

2.5.12. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию.

2.5.13. Информировать муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве в помещениях Заказчика.

2.5.14. Согласовывать проекты перепланировки, переустройства в помещениях Заказчика, а также согласовывать перевод жилого помещения в статус нежилого и из нежилого в жилое.

2.5.15. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

2.6. Заказчик передает, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего Договора. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется только при его ремонте.

**3. Права и обязанности Сторон**

***3.1. Управляющая организация обязана:***

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Заказчика в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2.Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с **Приложениями № 1** к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Заказчику, а также членам семьи Заказчика, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Заказчика в многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; отопление.

Для этого от своего имени в интересах Заказчика заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Принимать от Заказчика плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги. Принимать плату за вышеуказанные услуги от всех арендаторов помещений Заказчика.

3.1.6. Обеспечить заключение договоров на круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, а также выполнение заявок Заказчика, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Заказчика знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

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

3.1.10. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации. Если не выполненные 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.

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

3.1.12. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Заказчика об изменении размера платы за коммунальные услуги не позже чем за 30 дней до даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Заказчика об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально его доле в общем имуществе многоквартирного дома, установленной на общем собрании собственников не позже чем за 30 дней до даты выставления платежных документов по новым ценам.

3.1.13. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах своих служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.15. Согласовать с Заказчиком время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.16. Направлять Заказчику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.17. Предоставлять по письменному запросу, уполномоченному собственникам на общем собрании собственников многоквартирного дома лицу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет может предоставляться в письменном виде по требованию Заказчика. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; порядок расходования средств на ремонт общего имущества.

3.1.18. На основании заявления Заказчика направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Заказчика.

3.1.19. Предоставить Собственнику гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть):

- страхование гражданской ответственности;

- безотзывная банковская гарантия;

- залог депозита;

- поручительство.

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет обеспечения. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.20. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).

Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

***3.2. Управляющая организация вправе:***

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Заказчика и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Заказчиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п. 4.2. настоящего Договора.

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Заказчика, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги за дополнительную плату, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг **(Приложение № 1)**, утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Заказчика, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних. Управляющая организация информирует Заказчика путём вывешивания уведомлений на входных дверях подъездов о необходимости проведения работ по устранению аварийных ситуаций.

3.2.5. Организовать мероприятия направленные на обеспечение пожарной безопасности в многоквартирном доме, определенные решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, в пределах средств перечисленных «Заказчиком» на указанные мероприятия.

3.2.6. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Заказчика в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

3.2.7. Поручать при необходимости выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.8. Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую или иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности её истребовать – восстановить. Расходы «Управляющей организации», понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества, если общее собрание приняло такое решение.

3.2.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг, в том числе работ капитального характера, работ по обеспечению энергетической эффективности многоквартирного дома, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате данных работ, принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения данных работ.

***3.3. Заказчик обязан:***

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.3. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.3.4. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.9. 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, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещениями.

3.3.10. При не использовании жилого помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.11. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) 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 Заказчика и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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 конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты (при наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод (при наличии) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) заблаговременно информировать Управляющую организацию о предстоящих работах по ремонту, переустройству и перепланировке жилых помещений.

3.3.12. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении Заказчиками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения осуществлять самостоятельно и за свой счет вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.13. Предоставлять Управляющей организации не позднее 5-ти рабочих дней сведения:

* об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений) (при отсутствии индивидуальных приборов учета).

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Заказчик обязан произвести оплату по количеству проживающих с момента их заселения (при отсутствии индивидуальных приборов учета).

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

3.3.15. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.3.16. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

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

3.3.18. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

***3.4. Заказчик имеет право:***

3.4.1. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.3. При необходимости запрашивать от Управляющей организации ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.5. Передать полномочия Управляющей организации по использованию средств платы на капитальный ремонт для выполнения работ по капитальному ремонту других жилых домов при условии возврата заимствованных средств в срок, определяемый общими собраниями собственников данных домов.

3.4.6. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Заказчика на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Заказчик обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Заказчик в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

3.4.7. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

3.4.8. Реализовывать иные права предусмотренные действующим законодательством.

**4. Цена Договора, размер платы за содержание**

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за содержание и ремонт общего имущества, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

- размером платы за коммунальные услуги.

4.1.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, определяется исходя из стоимости жилищных услуг, установленной на момент заключения договора приведены в **Приложение №1.**

4.1.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными 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, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.1.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются по тарифам, утвержденным Лен РТК, и подлежат перерасчету при их изменении (установление новых тарифов).

4.1.4. В случае изменения размера платы за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, сбор, вывоз и утилизацию отходов, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация оставляет за собой право, начиная с первого месяца очередного года действия Договора, проводить перерасчет размера платы. Корректировка цены настоящего Договора осуществляется не чаще одного раза в год.

4.1.5. При изменении цены договора в текущем году, первый оплаченный платежный документ, выставляемый Управляющей организацией, будет считаться акцептом Заказчика новой цены договора.

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.2.1. Плату за жилищно-коммунальные услуги вносит Заказчик на расчетный счет Управляющей организации либо Наниматель и/или Арендатор, в соответствии с условиями договора социального найма и/или договора аренды, заключенного между Заказчиком и/или Наниматель / Арендатором. Основанием платы за жилищно-коммунальные услуги является платежный документ, выставляемый Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производиться в банках и иных организациях, указанных Управляющей организацией в платежных документах.

4.2.2. Заказчик производит расчеты с Управляющей организацией за водоснабжение/водоотведение, подогрев воды и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке и в случаях:

* если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
* при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
* при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении;
* при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.

4.2.3. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, в случае если дату несанкционированного подключения установить невозможно.

4.2.4. Индивидуальные (поквартирные приборы учета) могут считаться коммерческими т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями выданными Управляющей организацией и приняты ею в эксплуатацию.

4.2.5. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору вносится до десятого числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов представляемых Управляющей организацией до первого числа месяца следующего за истекшим месяцем. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в платежном документе направляемому Заказчику. Оплата производиться в банках и иных организациях, указанных в платежных документах.

4.2.6. В случае отсутствия Заказчика более 5 полных календарных дней по месту постоянной регистрации, не оборудованном индивидуальными приборами учета, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении,»Управляющая организация» осуществляет перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с порядком установленным действующим законодательством.

4.2.8. В случае не использования помещения Заказчиком, плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и отдельные виды коммунальных услуг вносится на общих основаниях.

4.3. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Заказчиков перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

**5. Ответственность сторон**

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

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.1.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Заказчик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Заказчика 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 Заказчика материального ущерба с момента обнаружения данного факта (при отсутствии индивидуальных приборов учета).

5.2. Условия освобождения от ответственности:

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.2.2. Заказчики не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

* + 1. Управляющая организация не несет ответственность:
* по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
* противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
* использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
* не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
* аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
* за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
* за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

1. **Осуществление контроля обязательств по договору.**

6.1. Контроль осуществляется путем:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;

- при письменном запросе Заказчика - предоставление отчетности Управляющей организации;

- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

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

6.2. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Заказчика за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Заказчика.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Заказчика (члена семьи Заказчика, 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 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.

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

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

6.7. 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.

6.8. Управляющая организация по окончании года в течение 1-го квартала по письменному запросу, предоставляет специально уполномоченным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицам отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период.

**7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае:

- если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, о чем Управляющая организация должна быть извещена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора.

б) по инициативе управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.2.2. По соглашению сторон.

а) Прекращение действия настоящего договора в связи с определенным основанием или по причине неудовлетворительного исполнения его условий является последним средством, и к нему следует прибегать только в случае систематического неудовлетворительного исполнения условий договора со стороны Управляющей организации. Прекращение договорных отношений не должно иметь место до тех пор, пока с обеих сторон не будут исчерпаны все средства по преодолению недостатков исполнения договора. Такие средства должны включать (но не ограничиваться): проведение совместных инспекций жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства с целью выявления недостатков; составление планов мероприятий, которые необходимо осуществить Управляющей организации по устранению недостатков; определение конечных сроков устранения недостатков.

7.2.3. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.3. В случае досрочного расторжения Договора, в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Заказчика возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора.

7.5. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз. 1 п/п а) п. 7.1.1 настоящего Договора.

7.6. Расторжение Договора не является для Заказчика основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Заказчиком средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Заказчика о сумме переплаты. Получить от Заказчика распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

**8. Особые условия**

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

8.2. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с Управляющей организацией, когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, Управляющая организация передает Собственнику, уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома, собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджета муниципального образования и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома. При расторжении договора после выполнения капитального ремонта и неоплаты Заказчиком своей доли затрат он обязан их погасить на момент расторжения договора.

**9. Форс-мажор**

9.1. Любая Сторона, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

**10. Срок действия Договора**

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года.

10.2 Срок действия указанного договора может быть продлен на 3 месяца, если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

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

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

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.3. 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.

Приложения:

1.Приложение № 1 Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

2.Приложение № 2 Перечень предоставляемых коммунальных услуг

3. Приложение № 3 Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт

4. Приложение № 4 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

5. Приложение № 5 Перечень технической документации на многоквартирный дом

1. **Адреса и реквизиты сторон**

**«Управляющая организация» «Собственник»**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(адрес)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(тел.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспортные данные  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Свидетельство регистрации о праве собственности |

Приложение 1

к договору управления

многоквартирным домом

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Вид работ (услуг)** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг.** | **Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб. в меяц)** |
|  | **СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ:** |  |  |
|  | Аварийное обслуживание | В т.ч. срочные аварийно-ремонтные работы. Круглосуточно. |  |
|  | Сбор, вывоз, утилизация ТБО и КГМ, уборка и санитарное содержание контейнерных площадок | По мере накопления, согласно графика |  |
|  | Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования | \* Замеры сопротивления изоляции электропроводки - 1 раз в три года (согласно ПТЭЭП). Осмотры систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, центрального отопления - 2 раза в год Техническое обслуживание сетей - 1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону и устранение неисправностей по мере необходимости |  |
|  | Проверка и прочистка вентканалов, газоходов, дымоходов | \* Вентканалы - 1 раз в год. Дымоходы - 2 раза в год. Газоходы - 4 раза в год. Прочистка и ремонт по необходимости |  |
|  | Уборка земельного участка (придомовой территории) | \* Подметание земельного участка (в летний период) - 1 раз в сутки. Уборка мусора с газонов: уборка газонов от листьев, сучьев, мусора - 1 раз в две недели, уборка газонов от случайного мусора - 4 раза в неделю. Стрижка газонов - 3 раза в год (весенне-летний период). Очистка урн - 1 раз в сутки. Сдвижка и подметение снега (в зимний период): сдвижка - 1 раз в трое суток, подметание - 1 раз в сутки. Посыпка территории - по мере необходимости. Благоустройство придомовой территории (подрезка деревьев и кустов, элементов благоустройства) –по необходимости |  |
|  | Санитарное содержание мест общего пользования | \*Сухая и влажная уборка полов лестничных площадок и маршей - 1 раз в неделю, влажная протирка стен, дверей, плафонов, окон, почтовых ящиков – 1 раз в год. |  |
|  | **ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ** | \* Осмотр конструктивных элементов - 2 раза в год.; текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования (системы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, центрального отопления); регулировка и наладка систем отопления – по необходимости; очистка подвалов и чердаков от мусора; текущий ремонт конструктивных элементов здания (фасад, балконы (в местах общего пользования), козырьки, кровля, фундамент (в т.ч. отмостка, цоколь), лестницы, ограждения, перила, полы, крыльца); текущий ремонт дверей и окон в помещениях общего пользования; ремонт (замена) водосточных труб - по мере необходимости (на основании весенне-осенних осмотров, заявлений граждан). |  |
|  |
|  | **Итого Содержание жилья и Текущий ремонт:** | |  |
|  | **УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ** | Управление многоквартирным домом и плата за потребленную электроэнергию в местах общего пользования. |  |
|  | **Итого, размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД:** | |  |
|  |  | |  |
|  | Управляющая организация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | |  |
|  |  | |  |
|  | Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. | |  |

(адрес многоквартирного дома)

Приложение № 2

к договору управления

многоквартирным домом

**Перечень предоставляемых коммунальных услуг**

1. Холодное водоснабжение
2. Центральное отопление
3. Водоотведение
4. Горячее водоснабжение

**«Управляющая организация» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**«Заказчик» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение 3

к договору управления

многоквартирным домом

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| АКТ | | | | | | |
| о состоянии общего имущества собственников помещений | | | | | | |
| в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | |
|  | | | | | | |
|  |  | |  | |  |  |
|  | | | | | | |
| I. Общие сведения о многоквартирном доме | | | | | | |
| 1. Адрес многоквартирного дома | | | | | | |
| 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) - отсутствует | | | | | | |
| 3. Серия, тип постройки - | | | | | | |
| 4. Год постройки \_\_\_\_\_\_ | | | | | | |
| 5. Степень износа по данным государственного технического учета - \_\_\_\_ | | | | | | |
| 6. Степень фактического износа - \_\_\_ | | | | | | |
| 7. Год последнего капитального ремонта - | | | | | | |
| 8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - | | | | | | |
| 9. Количество этажей - \_\_\_ | | | | | | |
| 10. Наличие подвала - | | | | | | |
| 11. Наличие цокольного этажа - | | | | | | |
| 12. Наличие мансарды - | | | | | | |
| 13. Наличие мезонина - | | | | | | |
| 14. Количество квартир - | | | | | | |
| 15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - | | | | | | |
| 16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме  непригодными для проживания - | | | | | | |
| 17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием  реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - | | | | | | |
| 18. Строительный объем - \_\_\_\_ куб.м | | | | | | |
| 19. Площадь: | | | | | | |
| а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками - кв.м | | | | | | |
| б) жилых помещений (общая площадь квартир) –кв.м | | | | | | |
| в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - кв. м | | | | | | |
| г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав | | | | | | |
| общего имущества в многоквартирном доме) - кв.м | | | | | | |
| 20. Количество лестниц - шт. | | | | | | |
| 21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) –кв. м | | | | | | |
| 22. Уборочная площадь общих коридоров - кв.м | | | | | | |
| 23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи,  чердаки, технические подвалы) - | | | | | | |
| 24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - | | | | | | |
| 25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) - | | | | | | |
|  |  | |  | |  |  |
|  |  | |  | |  |  |
| II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки | | | | | | |
|  | | | | | | |
| Наименование конструктивных элементов | | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома | | |
| 1. Фундамент | |  | |  | | |
| 2. Наружние и внутренние капитальные стены | |  | |  | | |
| 3. Перекрытия | |  | |  | | |
| чердачные | |  | |  | | |
| междуэтажные | |  | |  | | |
| подвальные | |  | |  | | |
| 4. Крыша | |  | |  | | |
| 5. Полы | |  | |  | | |
| 6. Проемы: | |  | |  | | |
| 7. Отопление | |  | |  | | |
| 8. Холодное водоснобжение | |  | |  | | |
| 9. Горячее водоснабжение | |  | |  | | |
| 10. Канализация | |  | |  | | |
| 11. Газоснабжение | |  | |  | | |
| 12. Электроснабжение | |  | |  | | |
| 13. Лифт | |  | |  | | |
| окна | |  | |  | | |
| двери | |  | |  | | |
| 7. Сан. и эл-тех. устройства: | |  | |  | | |
| количество главных распределительных щитков | |  | |  | | |
| количество индивидуальный тепловой пункт | |  | |  | | |
| количество комерчесский узел учета тепловой энергии | |  | |  | | |
| количество комерчесский узел учета холодного водоснабжения | |  | |  | | |
| количество водомерных узлов | |  | |  | | |
| количество насосов | |  | |  | | |
| количество поэтажных щитков | |  | |  | | |
| количество радиаторов в местах общего пользования | |  | |  | | |
| количество светильников в местах общего пользования | |  | |  | | |
| количество теплообменников | |  | |  | | |
| 8. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | |  | |  | | |
| количество загрузочных клапанов мусоропровода | |  | |  | | |
| количество мусоропроводов | |  | |  | | |
| количество вентканалов | |  | |  | | |
| количество лифтов | |  | |  | | |
| длина мусоропровода | |  | |  | | |
| протяженность вентканалов | |  | |  | | |
| площадь лифтов | |  | |  | | |
| 9. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | |  | |  | | |
| электроснабжение | |  | |  | | |
| холодное водоснабжение | |  | |  | | |
| горячее водоснабжение | |  | |  | | |
| водоотведение | |  | |  | | |
| газоснабжение | |  | |  | | |
| отопление (от внешних котельных) | |  | |  | | |
| водосточные трубы (наружные) | |  | |  | | |
|  |  |  | | |  |  |

Управляющая организация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**м.п.**

Приложение 4

к договору управления

многоквартирным домом

**Перечень работ**

**по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№№**  **п/п** | **Наименование работ** | **Дата начала и завершения работ** | **Стоимость работ в год**  **(руб.)** | **Стоимость на**  **1 кв.м общ.**  **площади**  **(руб./кв.м**  **в месяц)** | **Гарантийный срок на**  **выполненные**  **работы**  **(лет)** | **Отметка о**  **включении в**  **состав работ** |
| **1** | **Фундаменты** | | | | |  |
| **1.1** |  |  |  |  |  |  |
| **1.2** |  |  |  |  |  |  |
| **2** | **Стены и перегородки** | | | | |  |
| **2.1** | **В подвалах, технических этажах, чердаках** |  |  |  |  |  |
| **2.1.1** |  |  |  |  |  |  |
| **2.1.2** |  |  |  |  |  |  |
| **2.2.** | **Внешние части многоквартирного дом, включая межпанельные швы** |  |  |  |  |  |
| **2.2.1** |  |  |  |  |  |  |
| **2.2.2** |  |  |  |  |  |  |
| **2.3** | **В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры** |  |  |  |  |  |
| **2.3.1** |  |  |  |  |  |  |
| **2.3.2** |  |  |  |  |  |  |
| **2.3.3** |  |  |  |  |  |  |
| **3** | **Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах**  **(при наличии)** | | | | |  |
| **3.1.** |  |  |  |  |  |  |
| **3.2** |  |  |  |  |  |  |
| **3.3** |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **4** | **Балконы, козырьки, лоджии и эркеры** | | | | |  |
| **4.1** |  |  |  |  |  |  |
| **4.2** |  |  |  |  |  |  |
| **4.3** |  |  |  |  |  |  |
| **5.** | **Перекрытия** | | | | |  |
| **5.1** |  |  |  |  |  |  |
| **5.2** |  |  |  |  |  |  |
| **5.3** |  |  |  |  |  |  |
| **6** | **Полы в помещениях общего пользования** | | | | | |
| **6.1** |  |  |  |  |  |  |
| **6.2** |  |  |  |  |  |  |
| **6.3** |  |  |  |  |  |  |
| **7** | **Крыши** | | | | |  |
| **7.1** |  |  |  |  |  |  |
| **7.2** |  |  |  |  |  |  |
| **7.3** |  |  |  |  |  |  |
| **8** | **Водоотводящие устройства** | | | | |  |
| **8.1** |  |  |  |  |  |  |
| **8.2** |  |  |  |  |  |  |
| **8.3** |  |  |  |  |  |  |
| **9** | **Окна двери в помещениях общего пользования** | | | | | |
| **9.1** |  |  |  |  |  |  |
| **9.2.** |  |  |  |  |  |  |
| **9.3** |  |  |  |  |  |  |
| **10** | **Лестницы** | | | | | |
| **10.1** |  |  |  |  |  |  |
| **10.2** |  |  |  |  |  |  |
| **10.3** |  |  |  |  |  |  |
| **11** | **Печи, котлы (при наличии)** | | | | | |
| **11.1** |  |  |  |  |  |  |
| **11.2** |  |  |  |  |  |  |
| **11.3** |  |  |  |  |  |  |
| **12** | **Системы холодного водоснабжения** | | | | | |
| **12.1** |  |  |  |  |  |  |
| **12.2** |  |  |  |  |  |  |
| **12.3** |  |  |  |  |  |  |
| **13** | **Системы горячего водоснабжения** | | | | | |
| **13.1** |  |  |  |  |  |  |
| **13.2** |  |  |  |  |  |  |
| **14** | **Канализация** | | | | | |
| **14.1** |  |  |  |  |  |  |
| **14.2** |  |  |  |  |  |  |
| **14.3** |  |  |  |  |  |  |
| **15** | **Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка** | | | | |  |
| **15.1** |  |  |  |  |  |  |
| **15.2** |  |  |  |  |  |  |
| **15.3** |  |  |  |  |  |  |
| **16** | **Системы теплоснабжения** | | | | |  |
| **16.1** |  |  |  |  |  |  |
| **16.2** |  |  |  |  |  |  |
| **17** | **Системы вентиляции, дымоудаления** | | | | |  |
| **17.1** |  |  |  |  |  |  |
| **17.2** |  |  |  |  |  |  |
| **18** | **Лифты (при наличии)** | | | | |  |
| **18.1** |  |  |  |  |  |  |
| **18.2** |  |  |  |  |  |  |
| **19** | **Объекты внешнего благоустройства** | | | | |  |
| **19.1** |  |  |  |  |  |  |
| **19.2** |  |  |  |  |  |  |
| **ИТОГО:** | |  |  |  |  |  |

**Примечание:** Таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома размеров финансирования собственниками.

Управляющая организация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**м.п.**