УТВЕРЖДЕНА

постановлением администрации

города Полярные Зори

от «13» мая 2022года № 429.

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА**

**по отбору управляющей организации**

**для управления многоквартирными домом по адресу:**

**г. полярные зори, ул. ломоносова д.16, пр-т Нивский д.12; н.п. зашеек, ул. новая д. 5, ул. Северная аллея д.1,3**

**г. Полярные Зори**

**2022 год**

Содержание

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Общие положения……………………………………………………………….. | 3 |
| 2. Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе………………………......................... | 4 |
| 3. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса………………………………………………… | 4 |
| 4. Перечень обязательных работ и услуг………………………………………… | 4 |
| 5. Срок внесения собственниками помещений, нанимателями жилых помещений по договору социального найма, нанимателями жилых помещений по договору найма жилого помещения и арендаторами жилого помещения в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги……………………………………………... | 5 |
| 6. Требования к претендентам открытого конкурса……………………….......... | 6 |
| 7. Порядок подачи заявки на участие в открытом конкурсе…………………… | 6 |
| 8. Заключение договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса………………………………………………………................................. | 8 |
| 9. Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом…………………………………..………... | 9 |
| 10. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств……………………………………………… | 9 |
| 11. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривающий право собственников оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги……………………………………….. | 9 |
| 12. Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом……………………………………………………………………………….. | 10 |
| 13. Срок действия договоров управления многоквартирным домом………….. | 10 |
| 14. Проект договора управления многоквартирным домом……………………. | 11 |
| Приложение № 1 – Заявка на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом………........................... | 100 |
| Приложение № 2 – Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса…… | 102 |
| Приложение № 3 – Перечни обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса………………………………………... | 123 |

**1. Общие положения**

1.1 **Организатор конкурса:** Администрация города Полярные Зори с подведомственной территорией

1.2 **Форма торгов**: открытый конкурс.

1.3 **Предмет конкурса**: право заключения договоров управления многоквартирными домами в отношении объектов конкурса.

1.4 **Объект конкурса**: общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управление которым проводится конкурс.

1.5 **Участник конкурса:** претендент, допущенный конкурсной комиссией кучастию в конкурсе**.**

1.6 **Претендент** - любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в конкурсе

1.7Настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила № 75).

1.8 **Место, сроки и условия проведения конкурса:** указаны в Извещении о проведении открытого конкурса.

1.9 **Цена договора:** указана в Извещении о проведении открытого конкурса.

Участник конкурса принимает на себя обязательства выполнять указанный в конкурсной документации перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс, за плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, предложенном таким участником (победителем) конкурса. Победителем признается участник, предложивший наименьший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

1.10 **Источник финансирования:** платежи собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договору социального найма, нанимателей жилых помещений по договору найма жилого помещения и арендаторов жилых помещений за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

1.11 Претенденты, участники конкурса несут все расходы, связанные с подготовкой и подачей заявки на участие в конкурсе, участием в конкурсе и заключением договора.

1.12 Ознакомление с конкурсной документацией.

Конкурсная документация должна быть доступна для ознакомления на официальном сайте всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

Организатор конкурса на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления обязаны предоставить такому лицу конкурсную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении конкурса. Конкурсная документация предоставляется в письменной форме или форме электронного документа без взимания платы.

Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса организатор конкурса направляет разъяснения в письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В течение 1 рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

**2. Реквизиты банковского счета для перечисления средств**

**в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе**

Получатель платежа – Финансовый отдел администрации г. Полярные Зори (Муниципальное казенное учреждение «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации города Полярные Зори л/с **054 93Q 36210)**

ИНН 5117300559 КПП 511701001 ОГРН 1135102000076

Счет № **032 326 434 752 8000 4900** Банк: Отделение Мурманск Банка России// УФК по Мурманской области г. Мурманск

БИК 014 705 901 ОКТМО 47 528 000 Кор счет 401 028 107 4537000 0041

**3. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами**

**и претендентами объекта конкурса**

Администрация города Полярные Зори с подведомственной территорией организует проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объектов конкурса.

Осмотры проводятся с 16 мая 2022 года по 10 июня 2022 года каждые пять рабочих дней по предварительному согласованию с организатором конкурса.

**4. Перечень обязательных работ и услуг**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:

1. работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов;

2. работы, выполняемые в зданиях с подвалами;

3. работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов;

4. работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов;

5. работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов;

6. работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов;

7. работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов;

8. работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:;

9. работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов;

10. работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах;

11. работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов;

12. работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

13. работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов;

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах;

16. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах;

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах;

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме;

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:

19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

20. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года

21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года

22. Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов

23. Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

24. Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности

26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

27. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

28. Работы и услуги, предусмотренные [разделами I](consultantplus://offline/ref=9C48D6C048ABBDE667F97570DDD9696653FE632B771E5BE4537A20CAB82C19008D55A3AC6B370CDB24831B90C608C1944EDB99CFFF21DD0356X8I) и [II](consultantplus://offline/ref=9C48D6C048ABBDE667F97570DDD9696653FE632B771E5BE4537A20CAB82C19008D55A3AC6B370CD322831B90C608C1944EDB99CFFF21DD0356X8I) настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.

**5. Срок внесения собственниками помещений, нанимателями жилых помещений по договору социального найма, нанимателями жилых помещений по договору найма жилого помещения и арендаторами жилого помещения** **в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения**

**и коммунальные услуги**

Внесения собственниками помещений, нанимателями жилых помещений по договору социального найма, нанимателями жилых помещений по договору найма жилого помещения и арендаторами жилого помещения в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги производится ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

**6. Требования к претендентам открытого конкурса**

Претенденты конкурса должны соответствовать следующим обязательным требованиям:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном [Кодексом](consultantplus://offline/ref=78CA529B367F60B31FF0AAEF3375759F1DFF132F79EEDB29212839F71C78C00E689915325D8396E38CC571683A405ED8FA25674E3DwCIBL) Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=78CA529B367F60B31FF0AAEF3375759F1DFF112B79E1DB29212839F71C78C00E689915365C809FB1DB8A70347F114DD9FD25654D22C04982wAI5L) Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента;

6) внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации;

7) отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;

8) отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

**7. Порядок подачи заявки на участие в открытом конкурсе**

Для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, приведенной в приложении № 1 к конкурсной документации.

Заявка на участие в конкурсе представляется организатору конкурса в закрытом виде (в запечатанном конверте) с 16 мая 2022 года по адресу: 184230, Мурманская область, г. Полярные Зори, ул. Сивко, д.3, в Отдел имущественных отношений и муниципального контроля администрации г.Полярные Зори, в рабочие дни с 09:00 до 17:30 часов, перерыв с 13:00 до 14:00 часов. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается 16 июня 2022 года в 9-55. На конверте необходимо указать наименование юридического лица и данные его сотрудника, ответственного за участие в конкурсе, телефоны. Физическое лицо указывает свои фамилию, имя, отчество, телефоны.

При подаче заявки на участие в конкурсе заинтересованное лицо дает согласие на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=12B27F2C455AC56F2FE4C58B3E7BBECBE4B80030203DB2FC3829F39EE1D92CE5E28FAF09D3C84787E9265B6D5B7F8542BA2D23DFDC2A3B06s2cFL) определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 г. № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (далее – Правила № 1616).

Заявка на участие в конкуре включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;

фамилию, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;

номер телефона;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;

реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному пунктом 1 части 6 конкурсной документации, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;

4) согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в соответствии с Правилами № 1616.

Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.

Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

Каждая заявка на участие в конкурсе, поступившая в установленный конкурсной документацией срок, регистрируется организатором конкурса в журнале заявок. По требованию претендента организатор конкурса предоставляет для ознакомления журнал заявок, а также выдает расписку о получении такой заявки по форме, установленной Правилами № 75.

Претендент вправе изменить или отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претенденту, отозвавшему заявку на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты получения организатором конкурса уведомления об отзыве заявки.

**8. Заключение договора управления многоквартирным домом**

**по результатам конкурса.**

1. Победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных [пунктами 71](consultantplus://offline/ref=1E1047D2850A79AF6E194DA3D5D80CC0D53897D0E9CB363CEC3E4B981475A8C47B513B1118495A1EEFA7A553761819A506351C0CQAA2M) и [93](#Par5) Правил № 75, в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

2. Победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных [пунктами 71](consultantplus://offline/ref=1E1047D2850A79AF6E194DA3D5D80CC0D53897D0E9CB363CEC3E4B981475A8C47B513B1118495A1EEFA7A553761819A506351C0CQAA2M) и [93](#Par5) Правил № 75, в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном [статьей 445](consultantplus://offline/ref=1E1047D2850A79AF6E194DA3D5D80CC0D53993DBE2C8363CEC3E4B981475A8C47B513B161E400E46AAF9FC03365314A71C291C0EB5E2324CQDACM) Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный [пунктом 90](#Par0) Правил № 75, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

4. В случае признания победителя конкурса, признанного победителем в соответствии с [пунктом 76](consultantplus://offline/ref=1E1047D2850A79AF6E194DA3D5D80CC0D53897D0E9CB363CEC3E4B981475A8C47B513B1119495A1EEFA7A553761819A506351C0CQAA2M) Правил №75, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, сделавшему предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае признания победителя конкурса, признанного победителем в соответствии с [пунктом 78](consultantplus://offline/ref=1E1047D2850A79AF6E194DA3D5D80CC0D53897D0E9CB363CEC3E4B981475A8C47B513B101E495A1EEFA7A553761819A506351C0CQAA2M) Правил №75, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, предложившему одинаковый с победителем конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и подавшему заявку на участие в конкурсе следующим после победителя конкурса.

5. В случае уклонения от заключения договора управления многоквартирным домом средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, не возвращаются.

6. Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, возвращаются победителю конкурса и участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного победителем конкурса проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств.

7. Победитель конкурса в случаях, предусмотренных [пунктами 76](consultantplus://offline/ref=1E1047D2850A79AF6E194DA3D5D80CC0D53897D0E9CB363CEC3E4B981475A8C47B513B1119495A1EEFA7A553761819A506351C0CQAA2M) и [78](consultantplus://offline/ref=1E1047D2850A79AF6E194DA3D5D80CC0D53897D0E9CB363CEC3E4B981475A8C47B513B101E495A1EEFA7A553761819A506351C0CQAA2M) Правил №75 (участник конкурса в случаях, предусмотренных [пунктами 71](consultantplus://offline/ref=1E1047D2850A79AF6E194DA3D5D80CC0D53897D0E9CB363CEC3E4B981475A8C47B513B1118495A1EEFA7A553761819A506351C0CQAA2M) и [93](#Par5) Правил №75), принимает на себя обязательства выполнять работы и услуги, входящие в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводился конкурс, за плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, предложенном таким победителем (таким участником) конкурса.

**9. Требования к порядку изменения обязательств сторон**

**по договору управления многоквартирным домом**

Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация извещает собственников жилых помещений многоквартирного дома о наступлении указанных обстоятельств не позднее 10 дней со дня их наступления путем размещения информации на стендах, иных общественных местах.

**10. Срок начала выполнения управляющей организацией**

**возникших по результатам конкурса обязательств**

Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, который должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией подготовленных в соответствии с положениями ч. 8 конкурсной документации договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

**11. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривающий право собственников оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги**

В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для заказчиков (собственников и нанимателей) определяется в порядке, установленном Постановлениями Правительства Российской Федерации:

- от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

- от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

**12. Формы и способы осуществления собственниками помещений в**

**многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом**

Управляющая организация обязана предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

- справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

- справки о наличии и размере задолженности собственников и нанимателей жилых помещений перед ресурсоснабжающими организациями;

- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в т.ч. диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники помещений не вправе требовать от управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность управляющей организации.

Управляющая организация по запросу Муниципального казенного учреждения «Отдел имущественных отношений и муниципального контроля» (далее МКУ «ОИОиМК») обязана предоставлять в установленный законом срок акты выполненных работ (оказанных услуг) с отражением фактически выполненных работ и их стоимости, а также иную дополнительную информацию необходимую для осуществления муниципального жилищного контроля.

Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок.

**13. Срок действия договоров управления многоквартирным домом**

Договор управления многоквартирным домом заключается сроком на 3 года.

Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями срок;

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные [статьей 164](consultantplus://offline/ref=9CC72DFE5653A1A22E963C22B96B62243D12EC8185DF6F20A14A4BDC05C90D28685422F8CA247385AA35596EBD3BDAF17072A21A9E5876BAI4s7M) Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

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

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

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

**14. Проект договора управления многоквартирным домом**

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ(к лоту № 1)

г. Полярные Зори «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2022г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» сокращенно «УО» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - «Договор») о нижеследующем.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления Многоквартирными домами, указанными в Приложении №1, проведенного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от **« » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022г. № \_\_\_\_\_,** экземпляр которого храниться в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

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

1.3. Подписывая настоящий Договор, Собственник дает свое согласие Управляющей организации (оператору персональных данных) на обработку персональных данных в период действия настоящего Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передачу, уточнение (обновление, изменение), использование персональных данных Собственника: фамилия, имя, отчество; реквизиты документов, подтверждающих право собственности на помещение; номер лицевого счета; адрес жилого (нежилого) помещения; сведения об оплате и задолженности за работы и услуги, оказываемые в рамках данного Договора и другие данные, с целью использования персональных данных для исполнения УО обязательств по настоящему Договору, а также на передачу Собственнику квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в открытом виде. С момента подписания настоящего Договора согласие Собственника считается данным в соответствии с п.1 ст.9 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

# 1.4. 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. №491 (далее - Правила содержания общего имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные правоотношения. В случае внесения изменений, дополнений или отмены действия нормативных актов, указанных в настоящем договоре, стороны руководствуются положениями закона, обязательными для применения.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом Договора управления многоквартирными домами (далее – МКД), указанными в Приложении №1 является возмездное осуществление УО по заданию Собственников следующей деятельности:

2.1.1. Оказание услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

2.1.2. Оказание услуг и выполнение работ по текущему ремонту, техническому и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома, включая придомовую территорию, для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов в объеме, порядке, условиями и периодичностью, определяемыми в соответствии с Приложением №4 к настоящему Договору;

2.1.3. Предоставление коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды, и в зависимости от благоустройства дома:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение).

2.2. Цель настоящего Договора - обеспечение безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома Собственнику и членам его семьи, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным лицам, на законных основаниях пользующимся помещениями многоквартирного дома.

2.3. Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, определен сторонами с учетом положений статьи 36 Жилищного кодекса РФ и указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать предоставление коммунальных и жилищных услуг путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 4 к настоящему Договору, при соблюдении утвержденных настоящим договором условий и норм действующего законодательства.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в Приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

3.1.4. Обеспечивать исполнение обязательств по уплате собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставлять в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

3.1.5. Представлять интересы Собственника перед третьими лицами, государственными и муниципальными органами власти, в суде, другими физическими и юридическими лицами по предмету Договора, в том числе, по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней в случае наделения такими полномочиями по результатам общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.6. По результатам решений общих собраний Собственников, передавать во временное пользование, на возмездной основе, подвальные, чердачные и иные технические помещения, а так же их части, фасады дома, земельный участок, части крыш, относящиеся к общему имуществу с последующим использованием вырученных денежных средств от хозяйственного оборота на предмет и в целях настоящего Договора.

3.1.7. Обеспечить собственников (нанимателей/арендаторов) помещений многоквартирного дома информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и/или в другой доступной и наглядной форме.

3.1.8. Информировать собственников (нанимателей/арендаторов) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, а так же об аварийных перерывах, в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома.

3.1.9. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.10. Не позднее, чем за три рабочих дня до проведения плановых работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

3.1.11. В случае необходимости принятия УО решения или осуществления действий в целях исполнения настоящего Договора, но прямо не предусмотренных настоящим Договором, равно как и необходимости внесения существенных изменений в условия настоящего Договора, инициировать созыв внеочередного Общего собрания собственников помещений дома в очной или заочной форме.

3.1.12. При проведении работ, оказании услуг, устранении аварий и их последствий, соблюдать сроки и нормативы, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.13. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) собственников (нанимателей/арендаторов) помещений многоквартирного дома на режим, качество предоставленных коммунальных услуг, учет их исполнения, и в установленный законом срок с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять заявителю извещение об удовлетворении, либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.14. Ежегодно, на очередном Общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома, по результатам периодических осмотров, представлять предложения по текущему и/или капитальному ремонту общего имущества в случае несоответствия общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов, повреждений, неисправностей.

3.1.15. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, производить начисление, организовать и осуществлять сбор обязательных, платежей за предоставленные услуги и произведенные работы с предоставлением (доставкой) Собственнику (нанимателю/арендатору) помещения платежного документа, оформленного в соответствии с действующим законодательством.

3.1.16. Своевременно, не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, подлежащим оплате, представлять Собственнику (нанимателю/арендатору) платежный документ за оказанные услуги и произведенные работы.

3.1.17. Информировать Собственника (нанимателя/арендатора) об изменении размера платы за коммунальные услуги, размера тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома, либо на оборотной стороне платёжных документов.

3.1.18. Осуществлять хранение и вести по установленной форме техническую, финансовую, кадастровую и иную необходимую документацию, связанную с управлением многоквартирным домом.

3.1.19. Обеспечить условия хранения и сохранность протоколов Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и решений собственников (листов заочного голосования) по вопросам повестки дня, поставленным на голосования на время действия настоящего Договора.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Требовать от собственников (нанимателей/арендаторов) помещений в многоквартирном доме своевременного и в полном объеме внесения платы за оказываемые услуги и производимые работы.

3.2.2. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями (нанимателями/арендаторами) данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг, с последующим перерасчетом их стоимости после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.3. В заранее согласованное с Собственником (нанимателем/арендатором) время, но не чаще одного раза в три месяца, осуществлять проверку правильности снятия собственником (нанимателем/арендатором) показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них защитных пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. В случае неисправности прибора учёта, истечения срока поверки либо нарушения целостности пломб, расчёт производить в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ.

3.2.4. В соответствии с действующим законодательством, УО вправе без предварительного уведомления Собственника (нанимателя/арендатора) приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования собственника (нанимателя/арендатора) к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования собственником (нанимателем/арендатором) бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные УО исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения собственника (нанимателя/арендатора), - с момента выявления нарушения;

д) получения УО предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

3.2.5. В соответствии с требованиями действующего законодательства УО вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг после письменного предупреждения (уведомления) собственника (нанимателя/арендатора) в случае:

а) неполной оплаты собственником (нанимателем/арендатором) коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) собственника (нанимателя/арендатора);

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) собственника (нанимателя/арендатора).

Приостановление или ограничение подачи (и/или предоставления) коммунальных услуг (и/или жилищных) не может считаться односторонним расторжением Договора управления многоквартирным домом. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин указанных в подпунктах «а», «б», «д» пункта 3.2.4., подпунктах «а», «б» пункта 3.2.5., в том числе с момента полного погашения собственником (нанимателем/арендатором) задолженности.

3.2.6. В случае возникновения аварии внутридомовых сетей, угрожающей целостности собственности и безопасности жильцов многоквартирного дома УО вправе осуществить проникновение специалистов в помещение собственника в случае его отсутствия.

Доступ в помещение собственника осуществляется в присутствии не менее трех человек:

1) представителя УО (специалиста ПТО),

2) представителя органа местного самоуправления,

3) участкового уполномоченного сотрудника полиции или иного сотрудника(ов) правоохранительных органов.

Допускается присутствие представителя(ей) собственника. Основанием признания присутствующего лица (лиц) законным представителем собственника является наличие у него нотариальной или иной установленной законом доверенности.

3.2.7. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на оборотной стороне платежных документов для решения вопросов об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, проведении работ капитального характера по ремонту имущества многоквартирного дома, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.8. Выдавать и оформлять документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции жилищно-эксплуатационной организации, и необходимых для последующего регистрационного учета. Предоставлять по запросу судебных, правоохранительных органов информацию о существующей задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственником(ами) или лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме.

3.2.9. Самостоятельно определять способы выполнения порученных работ, заказанных услуг, привлекать необходимый персонал, третьих лиц, для выполнения работ, оказания услуг и иных действий по выполнению условий настоящего Договора.

При привлечении третьих лиц в целях оказания услуг и выполнения работ в рамках настоящего договора, УО вправе в установленном законом порядке передавать данные о Собственнике (нанимателе), относящиеся к категории персональных данных, с соблюдением норм действующего законодательства, обеспечивающего защиту персональных данных.

3.2.10. При выявлении УО факта проживания в жилом помещении Собственника (нанимателя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и уклонения от внесения за них платы за коммунальные услуги, УК вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника, причиненного реального ущерба.

3.2.11. Производить корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.2.12. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего Договора.

3.2.13. При оплате собственником предоставленных жилищно-коммунальных услуг в случае если у него имеется задолженность за предыдущие периоды, УО вправе зачислять плату в первую очередь в счет погашения задолженности, начиная с первого просроченного периода, в котором были оказаны жилищно-коммунальные услуги.

3.2.14. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.2.15. Самостоятельно проводить отбор подрядных организаций для выполнения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, а также для проведения капитального ремонта дома с участием собственников многоквартирного дома, в случае принятия собственниками решения о его проведении.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно, в установленные сроки и порядке, оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги и произведенные работы. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным УО порядком и условиями настоящего Договора.

3.3.2. Использовать общее имущество только в соответствии с его назначением, техническими и иными параметрами, принимать и оплачивать фактически принятое количество оказанных коммунальных услуг. Бережно относиться к техническому оборудованию, объектам благоустройства, не допускать халатного отношения к общему имуществу и способствовать пресечению и/или прекращению противоправных действий по отношению к общему имуществу третьими лицами.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении(ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях с 20:00 до 10:00, кроме аварийных;

- предписания Государственной жилищной инспекции Мурманской области и других контролирующих органов.

3.3.4. При пользовании общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома воздерживаться от действий, способных умалить и/или ухудшить результаты деятельности УО (и/или подрядчика) по выполнению условий настоящего Договора.

3.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую) службу УО, об обнаруженных неисправностях инженерных сетей и коммуникаций, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг. Своевременно сообщать УО о недостатках общего имущества, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.6. Содержать в надлежащем состоянии и производить за свой счет своевременный ремонт и/или замену неисправного санитарно-технического и другого инженерного оборудования и сетей в занимаемых помещениях и не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, но сопрягаемых с ним. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком. При нахождении помещения в перепланированном/переустроенном состоянии без оформления полного пакета документов (в том числе акта приемки работ), Собственник обязан принять меры к оформлению разрешительной документации в полном объеме, включая внесение изменений в техническую документацию дома.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование инженерных сетей, отнесенных к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, без уведомления, и в необходимых случаях, без согласования с УО. (Требование о согласовании распространяется на установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети, установку дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам, требованиям безопасности и эксплуатации, а также ресурсосбережения.)

3.3.8. Обеспечить доступ в дневное время (с 08 ч.00мин. до 18ч.00мин.) в принадлежащее ему помещение и непосредственно к общедомовому имуществу представителям УО (и/или подрядной организации осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание) для проведения осмотра, выполнения ремонта и ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.9. Обеспечить доступ в ночное время (с 18ч.00мин. до 08ч.00мин.) в принадлежащее ему помещение и непосредственно к общедомовому имуществу представителям УО (и/или подрядной организации осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание), по предъявлению служебных удостоверений, для ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.11. При оборудовании помещения(й) индивидуальными (расположенными внутри помещений) приборами учета коммунальных ресурсов:

3.3.11.1. Использовать приборы учета, внесенные в Государственный реестр средств измерений;

3.3.11.2. Обеспечить в течение одного рабочего дня с момента обращения или получения уведомления доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток немедленно.

3.3.11.3. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для принятия их в эксплуатацию и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

3.3.11.4. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний, производить за свой счет их техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену.

3.3.11.5. Вести ежемесячный учет потребляемых коммунальных ресурсов, своевременно, с 23 по 25 число месяца следующего за месяцем, подлежащем оплате, предоставлять УО показания индивидуальных приборов учета в письменной форме или по средствам связи в следующем порядке: фамилия, адрес, вид прибора (электросчетчик, счетчик горячей, холодной воды), текущие показания;

3.3.11.6. При выходе из строя прибора учета немедленно в письменном видесообщить об этом Управляющей организации.

3.3.12. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о проводимых с помещением сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца;

- при временном неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме для проживания граждан более 2 дней, предварительно за 5 дней до указанного события сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

3.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным соответствующими органами в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.15. Уведомлять УО в пятидневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении (перехода) права собственности и др.) в том числе:

- о лицах, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих и необходимости соответствующего перерасчета платы за коммунальные услуги, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

- о заключённых договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора, о составе работ и стоимости работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленной для нанимателей плате;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчётным путём объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты.

Предоставлять иные данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя, правильно и своевременно производить начисления за коммунальные и жилищные услуги.

3.3.16. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла, без согласования, полученного в Управляющей организации.

3.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией аварии и/или последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п. 3.3.3, 3.3.6 - 3.3.11, 3.3.14, 3.3.17 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.20. Ознакомить нанимателей и всех дееспособных лиц, совместно проживающих в жилом помещении и несущих солидарную с собственником, ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, с условиями настоящего Договора. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.21. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.3.22. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ, отнесенные к предмету настоящего Договора.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную сторонами продолжительность, равно и при обнаружении недостатков выполненной работы (и/или оказанной услуги, не являющейся коммунальной) исполнение которой предусмотрено предметом настоящего Договора, Собственник вправе обратиться с заявлением в УО и по своему выбору потребовать:

3.4.1.1. безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

3.4.1.2. повторного выполнения работы (оказания услуги);

3.4.1.3. изменения размера платы в соответствии с Правилами содержания общего имущества.

3.4.2. Принимать участие через представителя Совета многоквартирного дома в осмотре общего имущества собственников помещений многоквартирного дома с участием представителей УО в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью лиц, проживающих в данном доме и осуществления контроля за сохранностью, объемом и качеством предоставляемых услуг, осуществляемых работ. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору, знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.3. В случае проведения осмотра по инициативе собственников и необходимости привлечения к осмотру представителя УО, УО извещается о проводимом осмотре письменно и не позднее трех дней до дня предполагаемого осмотра.

3.4.4. В случае необходимости обращаться к УО с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом (помещение) соответствующего коммунального ресурса.

3.4.5. На возмещение вреда жизни и здоровью, убытков (при установлении реального ущерба) причиненных по вине УО (и/или подрядчика).

3.4.6. 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.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 6.2. настоящего Договора.

3.4.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.9. Требовать от исполнителя проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения исполнителем от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.

3.4.10. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего Договора.

**4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ И ВЗАИМОРАСЧЕТА СТОРОН**

4.1. Плата за оказанные услуги и произведенные работы по настоящему договору включает в себя:

4.1.1. плату за коммунальные услуги (в том числе коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды);

4.1.2. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда и в стоимость настоящего Договора не входит;

4.1.3. иные целевые сборы и обязательные платежи, осуществляемые по Решению Общего собрания собственников.

4.2. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента подписания настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с ч.4 ст. 161 ЖК РФ и указан в Приложении №3 к настоящему Договору.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается и изменяется в соответствии с тарифами, установленными для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством РФ; и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5. Размер платы, предусмотренный пунктами 4.1.1., 4.1.2. настоящего Договора, определяется в соответствии с долей Собственника в праве общей долевой собственности многоквартирного дома. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

4.6. Расчетным периодом, подлежащим оплате, устанавливается календарный месяц.

4.7. Собственники ежемесячно, до двадцатого числа месяца, следующего за месяцем, подлежащим оплате, оплачивают предоставленные услуги и произведенные работы в полном объеме.

4.8. Плата вносится на основании платежного документа (счета-извещения), непосредственно в кассу УО, либо через операционные кассы банков, с которыми заключен договор на сбор жилищно-коммунальных платежей, пунктах приема платежей Почты России, расположенных в городе и автоматических приемных пунктах с логотипом УО.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.10. На основании результатов проведенной корректировки Собственник доплачивает или ему возвращается разница стоимости объема (количества), потребленного в многоквартирном доме в течение соответствующего периода, коммунального ресурса и общего размера платы за коммунальную услугу за тот же период по нормативам потребления или исходя из среднемесячного объема потребления, согласно нормам действующего законодательства.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.12. 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.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается в порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению Сторон.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством РФи настоящим Договором.

5.2. УО отвечает за недостатки произведенных работ и ненадлежащее качество услуг в соответствии с действующим законодательством РФ**.**

5.3. УО не несет ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании и ремонте общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своей обязанности по своевременному принятию решения о производстве работ (оказанию услуг) по текущему (капитальному) ремонту или недостаточного размера их финансирования, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

5.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, УО вправе взыскать с него 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. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести начисление платы за коммунальные услуги на указанных лиц и предъявить для оплаты Собственнику, а также в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.7. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8. УО не несет ответственности и не возмещает убытки Собственникам полностью или частично и не компенсирует моральный и материальный ущерб, возникшие в следствие:

5.8.1. стихийных бедствий, в том числе не характерных для данного региона;

5.8.2. пожара, возникшего не по вине УО и не вследствие ненадлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему Договору;

5.8.3. умышленных противоправных действий, а так же неосторожности собственников или третьих лиц, направленных на объект настоящего Договора;

5.8.4. аварий инженерных сетей, коммуникаций и иного оборудования, произошедших не по вине УО и не вследствие ненадлежащего исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору;

5.8.5. гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.;

5.8.6. изменений в законодательстве, делающих невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору, либо невозможности получения того, на что могли рассчитывать при заключении настоящего Договора;

5.8.7. иных обстоятельств непреодолимой силы. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.9. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно, пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, забастовки и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

5.10. 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.

5.11. 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.

5.12. Собственникам помещений, в отношении которых ранее в установленном законом порядке было принято решение о приостановлении подачи коммунальных ресурсов (полностью или частично), но самостоятельно (без письменного согласия УО) осуществивших несанкционированное подключение при наличии непогашенной (погашенной частично) задолженности, надлежит возместить расходы УО по повторному отключению коммунальных услуг, а после погашения задолженности возместить расходы по подключению коммунальных услуг.

5.13. Уплата пеней не освобождает Собственника (нанимателя/арендатора) от исполнения лежащих на нем обязательств по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг, а также работ произведенных по настоящему Договору.

5.15. В случае самовольного переустройства (переоборудования), перепланировки жилого помещения собственник в разумный срок самостоятельно за свой счет приводит жилое помещение в прежнее состояние.

5.16. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

6.1. Контроль выполнения условий настоящего Договора, со стороны собственников помещений многоквартирного дома, обеспечивается добровольным непосредственным, без вмешательства в производственный и организационный процесс, участием любого из собственников (группы, собственников) помещений в мероприятиях проводимых УО и направленных на предмет договора.

6.2. В течение первого квартала года, следующего за отчетным годом, УО предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, итоговый отчет о деятельности УО по выполнению условий настоящего договора управления многоквартирным домом за предыдущий год, посредством его размещения на «Информационных стендах» расположенных в подъездах домов собственников. Письменный отчёт включает информацию: о выполненных работах, оказанных услугах, произведенных расходах, полученных доходах от использования общего имущества.

Полный текст (оригинал) отчета, включается в состав документации по многоквартирному дому и предъявляется для ознакомления по первому требованию любого из Собственников.

6.3. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, а также при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, то целевое использование средств, полученных в результате экономии, определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

6.4. Сведения о рабочих телефонах руководителей, специалистов, времени их работы, часах приема Собственников (нанимателей/арендаторов) руководителями и специалистами УО, размещаются на платежных документах и/или на информационных стендах.

6.5. Факт нарушения УО условий настоящего Договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным одним из Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников либо председателем Совета многоквартирного дома, удостоверяющим данное нарушение и представителем УО, либо протоколом (предписанием или иным актом) органа, уполномоченного осуществлять контроль над исполнением предмета настоящего Договора, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

**7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение и/или расторжение настоящего договора осуществляется в порядке и на основаниях предусмотренных действующим законодательством РФ,

7.2. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

7.2.1. собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного [частью 4](consultantplus://offline/ref=3F552629BB04E0BB4A6F05079AA2C91D41720F1CCB984175384D323382D8DA31F2BD94C22BC24B7B8D704CB7020335787B69638302E72017G6GFR) [статьи 161](consultantplus://offline/ref=3F552629BB04E0BB4A6F05079AA2C91D41720F1CCB984175384D323382D8DA31F2BD94C22BC3437E88704CB7020335787B69638302E72017G6GFR) Жилищного кодекса РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято [решение](consultantplus://offline/ref=3F552629BB04E0BB4A6F05079AA2C91D41720F1CCB984175384D323382D8DA31F2BD94C620961338DF7619E258563B677D7762G8G9R) о выборе или об изменении способа управления этим домом.

7.2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7.3. Прекращение (расторжение) настоящего договора не освобождает стороны от исполнения обязательств, возникших вовремя его действия.

7.4. В случае расторжения или прекращения действия настоящего договора Собственник обязан провести все расчёты с УО, вытекающие из данного договора за период его действия.

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

7.5. Изменение и (или) расторжение Договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года с момента подписания настоящего договора.

Управляющая организация направляет каждому собственнику помещения в многоквартирном доме один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией. Права и обязанности у Собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте Договора даты, независимо от того, подписан ли договор всеми Собственниками.

8.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст.164 ЖК РФ;

- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего 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 (один) год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями срок.

8.3. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации УО:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

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

**9.** **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор составлен на \_\_\_\_\_ страницах, по одному экземпляру, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

9.2. Экземпляр Собственника находится на ответственном хранении у Собственника.

9.3. Данный документ является полным текстом договора управления многоквартирным домом, и после его заключения любые, ранее имевшиеся договорённости, соглашения и заявления сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка, противоречащие или умаляющие условия настоящего Договора, утрачивают юридическую силу.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

9.4.1. Приложение № 1 «Перечень многоквартирных домов»;

9.4.2. Приложение № 2 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление»;

9.4.3. Приложение № 3 «Размер платы за содержание и текущей ремонт»;

9.4.4. Приложение № 4. «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома».

**10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник(и)**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\  (подпись) | **Управляющая организация**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\  (подпись) |

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ

многоквартирных домов

1. Многоквартирный дом № 16 по ул. Ломоносова;
2. Многоквартирный дом № 12 по пр-ту Нивский

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом

Состав общего имущества

в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление.

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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

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, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E1FDCDA7B0599FB43EB296E9E556FC89C55F37B557F102C4C72FBA735F50627F9B117BE18E7CAEC4835348132136NDN) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

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.

В состав общего имущества включается внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается 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. В состав общедомового имущества не включаются находящиеся в жилых (нежилых) помещениях обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), имеющие отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления и обслуживают только одно жилое (нежилое) помещение.

В состав общедомового имущества включаются внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии (переданных на баланс собственников помещений многоквартирного дома), этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом

Размер платы за содержание и текущей ремонт

Двадцать два рубля 15 копеек.

с 1 квадратного метра общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц

Приложение № 4

к договору управления многоквартирным домом

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома по адресу: г. Полярные Зори, ул. Ломоносова д.16, пр-т Нивский д.12**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Стоимость общей площади** | | | |
| **на 1 кв.м. (руб./месс.)** | **Руб./месс.** | | **Руб./год** |
| **I. Придомовая территория, работы по содержанию земельного участка в холодный период** | | | | | | |
| 1. | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см, в том числе уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в сутки в дни снегопада | 1,36 | 448,02 | | 5376,24 |
| 2. | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова), в том числе уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в 2-е суток | 0,26 | 87,23 | | 1046,74 |
| 3. | Очистка придомовой территории от наледи и льда с посыпкой противоледными материалами | 1 раз в сутки во время гололеда | 1,52 | 503,53 | | 6042,38 |
| 4. | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их помывка | в рабочие дни | 0,06 | 19,82 | | 237,89 |
| 5. | Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | в рабочие дни | 0,01 | 3,96 | | 47,52 |
| **II. Придомовая территория, работы по содержанию земельного участка в теплый период** | | | | | | |
| 6. | Подметание и уборка придомовой территории, включая вход в подъезд | в рабочие дни | 0,97 | 321,14 | | 3853,73 |
| 7. | Очистка от мусора и помывка урн, установленных возле подъездов | 1 раз в сутки, помывка – 2 раза в месяц | 0,11 | 35,69 | | 428,26 |
| 8. | Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | в рабочие дни | 0,01 | 3,96 | | 47,52 |
| 9. | Выкашивание газонов | 1 раз в сезон | 0,07 | 23,78 | | 285,41 |
| 10. | Санитарная вырубка зеленых насаждений | в рабочие дни | 0,01 | 3,96 | | 47,52 |
| 11. | Установка дополнительных урн, скамеек | по мере необходимости | 0,06 | 19,82 | | 237,89 |
| **III. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | |
| 12. | Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов | влажное подметание – в рабочие дни, мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц | 3,48 | 1149,79 | | 13797,50 |
| 13. | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, окон, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | не реже 2-х раз в год | 0,18 | 59,47 | | 713,66 |
| **VI. Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | |
| 14. | Дератизация подвалов/чердаков с применением готовой приманки | не реже 2-х раз в год | 0,32 | 107,05 | | 1284,62 |
| 15. | Дезинсекция подвалов | 4 раза в год | 0,13 | 43,61 | | 523,30 |
| **V. Сбор и вывоз бытовых отходов** | | | | | | |
| 16. | Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживание, транспортированию и размещению таких отходов | по мере необходимости | 0,02 | 7,93 | | 95,18 |
| **VI. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (внутридомовые сети ХВС, ГВС, отопление, водоотведение)** | | | | | | |
| 17. | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнения наладочных работ и ремонтных работ на тепловых пунктах в многоквартирных домах; проведение ремонтных работ | по мере необходимости | 0,24 | | 79,30 | 951,55 |
| 18. | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов | по мере необходимости | 1,44 | | 475,78 | 5709,31 |
| 19. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме | по мере необходимости | 1,01 | | 333,05 | 3964,18 |
| 20. | Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; ТР по мере необходимости | 1 раз в год | 0,05 | | 15,86 | 190,37 |
| 21. | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений, промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | 1 раз в год | 0,65 | | 214,10 | 2569,25 |
| 22. | Обеспечение устранений аварий в соответствии с установленными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | постоянно | 1,13 | | 372,70 | 4472,35 |
| 23. | Помывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год | 1,70 | | 563,00 | 6756,05 |
| 24. | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | 1 раз в год | 0,62 | | 206,17 | 2474,06 |
| 25. | Удаление воздуха из системы отопления | по мере необходимости | 0,24 | | 79,30 | 951,55 |
| **VII. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (электрические сети)** | | | | | | |
| 26. | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей, заземление по результатам проверки | 4 раза в год | 0,10 | | 31,72 | 380,59 |
| 27. | Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | 2 раза в год, ремонт – по мере необходимости | 0,97 | | 321,14 | 3853,73 |
| 28. | Обеспечение устранений аварий в соответствии с установленными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | постоянно | 0,88 | | 289,43 | 3473,14 |
| **VIII. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** | | | | | | |
| 29. | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | 1 раз в год | 0,56 | | 186,35 | 2236,18 |
| 30. | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.  Проверка температурно-влажностного режима подвалов, состояние помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление т.д. | 1 раз в неделю | 0,13 | | 43,61 | 523,30 |
| 31. | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.  Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | 1 раз в неделю | 0,10 | | 31,72 | 380,59 |
| 32. | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен и фасадов многоквартирных домов | устранение выявленных неисправностей – по мере необходимости | 1,46 | | 483,71 | 5804,50 |
| 33. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов | устранение выявленных неисправностей – по мере необходимости | 0,05 | | 15,86 | 190,37 |
| 34. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов | 1 раз в год , устранение согласно графика | 0,17 | | 55,51 | 666,14 |
| 35. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов | 2 раза в год | 0,26 | | 87,23 | 1046,74 |
| 36. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год, устранение дефектов по мере необходимости | 0,01 | | 3,96 | 44,28 |
| 37. | Работы, выполняемые в целях надлежащего оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год, устранение дефектов по мере необходимости | 0,10 | | 31,72 | 380,59 |
| **IX. Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (несущих элементов крыш) многоквартирных домов** | | | | | | |
| 38. | Осмотр всех элементов кровель, водостоков | 2 раза в год | 0,05 | | 15,86 | 190,37 |
| 39. | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | 1 раз в 2 месяца | 0,37 | | 122,90 | 1474,85 |
| 40. | Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи | 1 раз в месяц зимой | 0,30 | | 99,12 | 1189,44 |
| 41. | Ремонт кровель | по мере необходимости | 0,97 | | 321,14 | 3853,72 |
|  | **Итого:** |  | **22,15** | | **7 319,02** | **87 795,79** |

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ(к лоту № 2)

г. Полярные Зори «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2022г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» сокращенно «УО» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - «Договор») о нижеследующем.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления Многоквартирными домами, указанными в Приложении №1, проведенного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от **« » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022г. № \_\_\_\_\_,** экземпляр которого храниться в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

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

1.3. Подписывая настоящий Договор, Собственник дает свое согласие Управляющей организации (оператору персональных данных) на обработку персональных данных в период действия настоящего Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передачу, уточнение (обновление, изменение), использование персональных данных Собственника: фамилия, имя, отчество; реквизиты документов, подтверждающих право собственности на помещение; номер лицевого счета; адрес жилого (нежилого) помещения; сведения об оплате и задолженности за работы и услуги, оказываемые в рамках данного Договора и другие данные, с целью использования персональных данных для исполнения УО обязательств по настоящему Договору, а также на передачу Собственнику квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в открытом виде. С момента подписания настоящего Договора согласие Собственника считается данным в соответствии с п.1 ст.9 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

# 1.4. 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. №491 (далее - Правила содержания общего имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные правоотношения. В случае внесения изменений, дополнений или отмены действия нормативных актов, указанных в настоящем договоре, стороны руководствуются положениями закона, обязательными для применения.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом Договора управления многоквартирными домами (далее – МКД), указанными в Приложении №1 является возмездное осуществление УО по заданию Собственников следующей деятельности:

2.1.1. Оказание услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

2.1.2. Оказание услуг и выполнение работ по текущему ремонту, техническому и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома, включая придомовую территорию, для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов в объеме, порядке, условиями и периодичностью, определяемыми в соответствии с Приложением №4 к настоящему Договору;

2.1.3. Предоставление коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды, и в зависимости от благоустройства дома:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение).

2.2. Цель настоящего Договора - обеспечение безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома Собственнику и членам его семьи, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным лицам, на законных основаниях пользующимся помещениями многоквартирного дома.

2.3. Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, определен сторонами с учетом положений статьи 36 Жилищного кодекса РФ и указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать предоставление коммунальных и жилищных услуг путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 4 к настоящему Договору, при соблюдении утвержденных настоящим договором условий и норм действующего законодательства.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в Приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

3.1.4. Обеспечивать исполнение обязательств по уплате собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставлять в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

3.1.5. Представлять интересы Собственника перед третьими лицами, государственными и муниципальными органами власти, в суде, другими физическими и юридическими лицами по предмету Договора, в том числе, по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней в случае наделения такими полномочиями по результатам общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.6. По результатам решений общих собраний Собственников, передавать во временное пользование, на возмездной основе, подвальные, чердачные и иные технические помещения, а так же их части, фасады дома, земельный участок, части крыш, относящиеся к общему имуществу с последующим использованием вырученных денежных средств от хозяйственного оборота на предмет и в целях настоящего Договора.

3.1.7. Обеспечить собственников (нанимателей/арендаторов) помещений многоквартирного дома информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и/или в другой доступной и наглядной форме.

3.1.8. Информировать собственников (нанимателей/арендаторов) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, а так же об аварийных перерывах, в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома.

3.1.9. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.10. Не позднее, чем за три рабочих дня до проведения плановых работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

3.1.11. В случае необходимости принятия УО решения или осуществления действий в целях исполнения настоящего Договора, но прямо не предусмотренных настоящим Договором, равно как и необходимости внесения существенных изменений в условия настоящего Договора, инициировать созыв внеочередного Общего собрания собственников помещений дома в очной или заочной форме.

3.1.12. При проведении работ, оказании услуг, устранении аварий и их последствий, соблюдать сроки и нормативы, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.13. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) собственников (нанимателей/арендаторов) помещений многоквартирного дома на режим, качество предоставленных коммунальных услуг, учет их исполнения, и в установленный законом срок с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять заявителю извещение об удовлетворении, либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.14. Ежегодно, на очередном Общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома, по результатам периодических осмотров, представлять предложения по текущему и/или капитальному ремонту общего имущества в случае несоответствия общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов, повреждений, неисправностей.

3.1.15. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, производить начисление, организовать и осуществлять сбор обязательных, платежей за предоставленные услуги и произведенные работы с предоставлением (доставкой) Собственнику (нанимателю/арендатору) помещения платежного документа, оформленного в соответствии с действующим законодательством.

3.1.16. Своевременно, не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, подлежащим оплате, представлять Собственнику (нанимателю/арендатору) платежный документ за оказанные услуги и произведенные работы.

3.1.17. Информировать Собственника (нанимателя/арендатора) об изменении размера платы за коммунальные услуги, размера тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома, либо на оборотной стороне платёжных документов.

3.1.18. Осуществлять хранение и вести по установленной форме техническую, финансовую, кадастровую и иную необходимую документацию, связанную с управлением многоквартирным домом.

3.1.19. Обеспечить условия хранения и сохранность протоколов Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и решений собственников (листов заочного голосования) по вопросам повестки дня, поставленным на голосования на время действия настоящего Договора.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Требовать от собственников (нанимателей/арендаторов) помещений в многоквартирном доме своевременного и в полном объеме внесения платы за оказываемые услуги и производимые работы.

3.2.2. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями (нанимателями/арендаторами) данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг, с последующим перерасчетом их стоимости после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.3. В заранее согласованное с Собственником (нанимателем/арендатором) время, но не чаще одного раза в три месяца, осуществлять проверку правильности снятия собственником (нанимателем/арендатором) показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них защитных пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. В случае неисправности прибора учёта, истечения срока поверки либо нарушения целостности пломб, расчёт производить в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ.

3.2.4. В соответствии с действующим законодательством, УО вправе без предварительного уведомления Собственника (нанимателя/арендатора) приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования собственника (нанимателя/арендатора) к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования собственником (нанимателем/арендатором) бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные УО исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения собственника (нанимателя/арендатора), - с момента выявления нарушения;

д) получения УО предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

3.2.5. В соответствии с требованиями действующего законодательства УО вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг после письменного предупреждения (уведомления) собственника (нанимателя/арендатора) в случае:

а) неполной оплаты собственником (нанимателем/арендатором) коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) собственника (нанимателя/арендатора);

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) собственника (нанимателя/арендатора).

Приостановление или ограничение подачи (и/или предоставления) коммунальных услуг (и/или жилищных) не может считаться односторонним расторжением Договора управления многоквартирным домом. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин указанных в подпунктах «а», «б», «д» пункта 3.2.4., подпунктах «а», «б» пункта 3.2.5., в том числе с момента полного погашения собственником (нанимателем/арендатором) задолженности.

3.2.6. В случае возникновения аварии внутридомовых сетей, угрожающей целостности собственности и безопасности жильцов многоквартирного дома УО вправе осуществить проникновение специалистов в помещение собственника в случае его отсутствия.

Доступ в помещение собственника осуществляется в присутствии не менее трех человек:

1) представителя УО (специалиста ПТО),

2) представителя органа местного самоуправления,

3) участкового уполномоченного сотрудника полиции или иного сотрудника(ов) правоохранительных органов.

Допускается присутствие представителя(ей) собственника. Основанием признания присутствующего лица (лиц) законным представителем собственника является наличие у него нотариальной или иной установленной законом доверенности.

3.2.7. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на оборотной стороне платежных документов для решения вопросов об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, проведении работ капитального характера по ремонту имущества многоквартирного дома, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.8. Выдавать и оформлять документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции жилищно-эксплуатационной организации, и необходимых для последующего регистрационного учета. Предоставлять по запросу судебных, правоохранительных органов информацию о существующей задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственником(ами) или лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме.

3.2.9. Самостоятельно определять способы выполнения порученных работ, заказанных услуг, привлекать необходимый персонал, третьих лиц, для выполнения работ, оказания услуг и иных действий по выполнению условий настоящего Договора.

При привлечении третьих лиц в целях оказания услуг и выполнения работ в рамках настоящего договора, УО вправе в установленном законом порядке передавать данные о Собственнике (нанимателе), относящиеся к категории персональных данных, с соблюдением норм действующего законодательства, обеспечивающего защиту персональных данных.

3.2.10. При выявлении УО факта проживания в жилом помещении Собственника (нанимателя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и уклонения от внесения за них платы за коммунальные услуги, УК вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника, причиненного реального ущерба.

3.2.11. Производить корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.2.12. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего Договора.

3.2.13. При оплате собственником предоставленных жилищно-коммунальных услуг в случае если у него имеется задолженность за предыдущие периоды, УО вправе зачислять плату в первую очередь в счет погашения задолженности, начиная с первого просроченного периода, в котором были оказаны жилищно-коммунальные услуги.

3.2.14. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.2.15. Самостоятельно проводить отбор подрядных организаций для выполнения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, а также для проведения капитального ремонта дома с участием собственников многоквартирного дома, в случае принятия собственниками решения о его проведении.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно, в установленные сроки и порядке, оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги и произведенные работы. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным УО порядком и условиями настоящего Договора.

3.3.2. Использовать общее имущество только в соответствии с его назначением, техническими и иными параметрами, принимать и оплачивать фактически принятое количество оказанных коммунальных услуг. Бережно относиться к техническому оборудованию, объектам благоустройства, не допускать халатного отношения к общему имуществу и способствовать пресечению и/или прекращению противоправных действий по отношению к общему имуществу третьими лицами.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении(ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях с 20:00 до 10:00, кроме аварийных;

- предписания Государственной жилищной инспекции Мурманской области и других контролирующих органов.

3.3.4. При пользовании общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома воздерживаться от действий, способных умалить и/или ухудшить результаты деятельности УО (и/или подрядчика) по выполнению условий настоящего Договора.

3.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую) службу УО, об обнаруженных неисправностях инженерных сетей и коммуникаций, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг. Своевременно сообщать УО о недостатках общего имущества, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.6. Содержать в надлежащем состоянии и производить за свой счет своевременный ремонт и/или замену неисправного санитарно-технического и другого инженерного оборудования и сетей в занимаемых помещениях и не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, но сопрягаемых с ним. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком. При нахождении помещения в перепланированном/переустроенном состоянии без оформления полного пакета документов (в том числе акта приемки работ), Собственник обязан принять меры к оформлению разрешительной документации в полном объеме, включая внесение изменений в техническую документацию дома.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование инженерных сетей, отнесенных к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, без уведомления, и в необходимых случаях, без согласования с УО. (Требование о согласовании распространяется на установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети, установку дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам, требованиям безопасности и эксплуатации, а также ресурсосбережения.)

3.3.8. Обеспечить доступ в дневное время (с 08 ч.00мин. до 18ч.00мин.) в принадлежащее ему помещение и непосредственно к общедомовому имуществу представителям УО (и/или подрядной организации осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание) для проведения осмотра, выполнения ремонта и ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.9. Обеспечить доступ в ночное время (с 18ч.00мин. до 08ч.00мин.) в принадлежащее ему помещение и непосредственно к общедомовому имуществу представителям УО (и/или подрядной организации осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание), по предъявлению служебных удостоверений, для ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.11. При оборудовании помещения(й) индивидуальными (расположенными внутри помещений) приборами учета коммунальных ресурсов:

3.3.11.1. Использовать приборы учета, внесенные в Государственный реестр средств измерений;

3.3.11.2. Обеспечить в течение одного рабочего дня с момента обращения или получения уведомления доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток немедленно.

3.3.11.3. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для принятия их в эксплуатацию и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

3.3.11.4. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний, производить за свой счет их техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену.

3.3.11.5. Вести ежемесячный учет потребляемых коммунальных ресурсов, своевременно, с 23 по 25 число месяца следующего за месяцем, подлежащем оплате, предоставлять УО показания индивидуальных приборов учета в письменной форме или по средствам связи в следующем порядке: фамилия, адрес, вид прибора (электросчетчик, счетчик горячей, холодной воды), текущие показания;

3.3.11.6. При выходе из строя прибора учета немедленно в письменном видесообщить об этом Управляющей организации.

3.3.12. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о проводимых с помещением сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца;

- при временном неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме для проживания граждан более 2 дней, предварительно за 5 дней до указанного события сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

3.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным соответствующими органами в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.15. Уведомлять УО в пятидневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении (перехода) права собственности и др.) в том числе:

- о лицах, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих и необходимости соответствующего перерасчета платы за коммунальные услуги, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

- о заключённых договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора, о составе работ и стоимости работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленной для нанимателей плате;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчётным путём объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты.

Предоставлять иные данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя, правильно и своевременно производить начисления за коммунальные и жилищные услуги.

3.3.16. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла, без согласования, полученного в Управляющей организации.

3.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией аварии и/или последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п. 3.3.3, 3.3.6 - 3.3.11, 3.3.14, 3.3.17 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.20. Ознакомить нанимателей и всех дееспособных лиц, совместно проживающих в жилом помещении и несущих солидарную с собственником, ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, с условиями настоящего Договора. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.21. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.3.22. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ, отнесенные к предмету настоящего Договора.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную сторонами продолжительность, равно и при обнаружении недостатков выполненной работы (и/или оказанной услуги, не являющейся коммунальной) исполнение которой предусмотрено предметом настоящего Договора, Собственник вправе обратиться с заявлением в УО и по своему выбору потребовать:

3.4.1.1. безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

3.4.1.2. повторного выполнения работы (оказания услуги);

3.4.1.3. изменения размера платы в соответствии с Правилами содержания общего имущества.

3.4.2. Принимать участие через представителя Совета многоквартирного дома в осмотре общего имущества собственников помещений многоквартирного дома с участием представителей УО в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью лиц, проживающих в данном доме и осуществления контроля за сохранностью, объемом и качеством предоставляемых услуг, осуществляемых работ. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору, знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.3. В случае проведения осмотра по инициативе собственников и необходимости привлечения к осмотру представителя УО, УО извещается о проводимом осмотре письменно и не позднее трех дней до дня предполагаемого осмотра.

3.4.4. В случае необходимости обращаться к УО с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом (помещение) соответствующего коммунального ресурса.

3.4.5. На возмещение вреда жизни и здоровью, убытков (при установлении реального ущерба) причиненных по вине УО (и/или подрядчика).

3.4.6. 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.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 6.2. настоящего Договора.

3.4.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.9. Требовать от исполнителя проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения исполнителем от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.

3.4.10. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего Договора.

**4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ И ВЗАИМОРАСЧЕТА СТОРОН**

4.1. Плата за оказанные услуги и произведенные работы по настоящему договору включает в себя:

4.1.1. плату за коммунальные услуги (в том числе коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды);

4.1.2. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда и в стоимость настоящего Договора не входит;

4.1.3. иные целевые сборы и обязательные платежи, осуществляемые по Решению Общего собрания собственников.

4.2. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента подписания настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с ч.4 ст. 161 ЖК РФ и указан в Приложении №3 к настоящему Договору.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается и изменяется в соответствии с тарифами, установленными для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством РФ; и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5. Размер платы, предусмотренный пунктами 4.1.1., 4.1.2. настоящего Договора, определяется в соответствии с долей Собственника в праве общей долевой собственности многоквартирного дома. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

4.6. Расчетным периодом, подлежащим оплате, устанавливается календарный месяц.

4.7. Собственники ежемесячно, до двадцатого числа месяца, следующего за месяцем, подлежащим оплате, оплачивают предоставленные услуги и произведенные работы в полном объеме.

4.8. Плата вносится на основании платежного документа (счета-извещения), непосредственно в кассу УО, либо через операционные кассы банков, с которыми заключен договор на сбор жилищно-коммунальных платежей, пунктах приема платежей Почты России, расположенных в городе и автоматических приемных пунктах с логотипом УО.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.10. На основании результатов проведенной корректировки Собственник доплачивает или ему возвращается разница стоимости объема (количества), потребленного в многоквартирном доме в течение соответствующего периода, коммунального ресурса и общего размера платы за коммунальную услугу за тот же период по нормативам потребления или исходя из среднемесячного объема потребления, согласно нормам действующего законодательства.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.12. 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.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается в порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению Сторон.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством РФи настоящим Договором.

5.2. УО отвечает за недостатки произведенных работ и ненадлежащее качество услуг в соответствии с действующим законодательством РФ**.**

5.3. УО не несет ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании и ремонте общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своей обязанности по своевременному принятию решения о производстве работ (оказанию услуг) по текущему (капитальному) ремонту или недостаточного размера их финансирования, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

5.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, УО вправе взыскать с него 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. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести начисление платы за коммунальные услуги на указанных лиц и предъявить для оплаты Собственнику, а также в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.7. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8. УО не несет ответственности и не возмещает убытки Собственникам полностью или частично и не компенсирует моральный и материальный ущерб, возникшие в следствие:

5.8.1. стихийных бедствий, в том числе не характерных для данного региона;

5.8.2. пожара, возникшего не по вине УО и не вследствие ненадлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему Договору;

5.8.3. умышленных противоправных действий, а так же неосторожности собственников или третьих лиц, направленных на объект настоящего Договора;

5.8.4. аварий инженерных сетей, коммуникаций и иного оборудования, произошедших не по вине УО и не вследствие ненадлежащего исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору;

5.8.5. гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.;

5.8.6. изменений в законодательстве, делающих невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору, либо невозможности получения того, на что могли рассчитывать при заключении настоящего Договора;

5.8.7. иных обстоятельств непреодолимой силы. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.9. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно, пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, забастовки и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

5.10. 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.

5.11. 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.

5.12. Собственникам помещений, в отношении которых ранее в установленном законом порядке было принято решение о приостановлении подачи коммунальных ресурсов (полностью или частично), но самостоятельно (без письменного согласия УО) осуществивших несанкционированное подключение при наличии непогашенной (погашенной частично) задолженности, надлежит возместить расходы УО по повторному отключению коммунальных услуг, а после погашения задолженности возместить расходы по подключению коммунальных услуг.

5.13. Уплата пеней не освобождает Собственника (нанимателя/арендатора) от исполнения лежащих на нем обязательств по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг, а также работ произведенных по настоящему Договору.

5.15. В случае самовольного переустройства (переоборудования), перепланировки жилого помещения собственник в разумный срок самостоятельно за свой счет приводит жилое помещение в прежнее состояние.

5.16. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

6.1. Контроль выполнения условий настоящего Договора, со стороны собственников помещений многоквартирного дома, обеспечивается добровольным непосредственным, без вмешательства в производственный и организационный процесс, участием любого из собственников (группы, собственников) помещений в мероприятиях проводимых УО и направленных на предмет договора.

6.2. В течение первого квартала года, следующего за отчетным годом, УО предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, итоговый отчет о деятельности УО по выполнению условий настоящего договора управления многоквартирным домом за предыдущий год, посредством его размещения на «Информационных стендах» расположенных в подъездах домов собственников. Письменный отчёт включает информацию: о выполненных работах, оказанных услугах, произведенных расходах, полученных доходах от использования общего имущества.

Полный текст (оригинал) отчета, включается в состав документации по многоквартирному дому и предъявляется для ознакомления по первому требованию любого из Собственников.

6.3. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, а также при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, то целевое использование средств, полученных в результате экономии, определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

6.4. Сведения о рабочих телефонах руководителей, специалистов, времени их работы, часах приема Собственников (нанимателей/арендаторов) руководителями и специалистами УО, размещаются на платежных документах и/или на информационных стендах.

6.5. Факт нарушения УО условий настоящего Договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным одним из Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников либо председателем Совета многоквартирного дома, удостоверяющим данное нарушение и представителем УО, либо протоколом (предписанием или иным актом) органа, уполномоченного осуществлять контроль над исполнением предмета настоящего Договора, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

**7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение и/или расторжение настоящего договора осуществляется в порядке и на основаниях предусмотренных действующим законодательством РФ,

7.2. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

7.2.1. собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного [частью 4](consultantplus://offline/ref=3F552629BB04E0BB4A6F05079AA2C91D41720F1CCB984175384D323382D8DA31F2BD94C22BC24B7B8D704CB7020335787B69638302E72017G6GFR) [статьи 161](consultantplus://offline/ref=3F552629BB04E0BB4A6F05079AA2C91D41720F1CCB984175384D323382D8DA31F2BD94C22BC3437E88704CB7020335787B69638302E72017G6GFR) Жилищного кодекса РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято [решение](consultantplus://offline/ref=3F552629BB04E0BB4A6F05079AA2C91D41720F1CCB984175384D323382D8DA31F2BD94C620961338DF7619E258563B677D7762G8G9R) о выборе или об изменении способа управления этим домом.

7.2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7.3. Прекращение (расторжение) настоящего договора не освобождает стороны от исполнения обязательств, возникших вовремя его действия.

7.4. В случае расторжения или прекращения действия настоящего договора Собственник обязан провести все расчёты с УО, вытекающие из данного договора за период его действия.

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

7.5. Изменение и (или) расторжение Договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года с момента подписания настоящего договора.

Управляющая организация направляет каждому собственнику помещения в многоквартирном доме один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией. Права и обязанности у Собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте Договора даты, независимо от того, подписан ли договор всеми Собственниками.

8.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст.164 ЖК РФ;

- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего 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 (один) год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями срок.

8.3. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации УО:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

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

**9.** **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор составлен на \_\_\_\_\_ страницах, по одному экземпляру, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

9.2. Экземпляр Собственника находится на ответственном хранении у Собственника.

9.3. Данный документ является полным текстом договора управления многоквартирным домом, и после его заключения любые, ранее имевшиеся договорённости, соглашения и заявления сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка, противоречащие или умаляющие условия настоящего Договора, утрачивают юридическую силу.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

9.4.1. Приложение № 1 «Перечень многоквартирных домов»;

9.4.2. Приложение № 2 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление»;

9.4.3. Приложение № 3 «Размер платы за содержание и текущей ремонт»;

9.4.4. Приложение № 4. «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома».

**10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник(и)**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\  (подпись) | **Управляющая организация**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\  (подпись) |

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ

многоквартирных домов

1. Многоквартирный дом № 1 по ул. Северная аллея;
2. Многоквартирный дом № 3 по ул. Северная аллея.

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом

Состав общего имущества

в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление.

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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

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, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E1FDCDA7B0599FB43EB296E9E556FC89C55F37B557F102C4C72FBA735F50627F9B117BE18E7CAEC4835348132136NDN) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

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.

В состав общего имущества включается внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается 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. В состав общедомового имущества не включаются находящиеся в жилых (нежилых) помещениях обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), имеющие отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления и обслуживают только одно жилое (нежилое) помещение.

В состав общедомового имущества включаются внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии (переданных на баланс собственников помещений многоквартирного дома), этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом

Размер платы за содержание и текущей ремонт

Двадцать шесть рублей 80 копеек.

с 1 квадратного метра общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц

Приложение № 4

к договору управления многоквартирным домом

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома по адресу: н.п.Зашеек, ул. Северная Аллея д.1, 3**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Стоимость общей площади** | | | |
| **на 1 кв.м. (руб./месс.)** | **Руб./месс.** | | **Руб./год** |
| **I. Придомовая территория, работы по содержанию земельного участка в холодный период** | | | | | | |
| 1. | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см, в том числе уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в сутки в дни снегопада | 0,66 | 233,43 | | 2 801,17 |
| 2. | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова), в том числе уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в 2-е суток | 0,39 | 136,84 | | 1 642,07 |
| 3. | Очистка придомовой территории от наледи и льда с посыпкой противоледными материалами | 1 раз в сутки во время гололеда | 1,90 | 668,10 | | 8 017,15 |
| 4. | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их помывка | в рабочие дни | 0,06 | 20,13 | | 241,55 |
| 5. | Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | в рабочие дни | 0,13 | 44,28 | | 531,33 |
| **II. Придомовая территория, работы по содержанию земельного участка в теплый период** | | | | | | |
| 6. | Подметание и уборка придомовой территории, включая вход в подъезд | в рабочие дни | 1,63 | 571,50 | | 6 858,05 |
| 7. | Очистка от мусора и помывка урн, установленных возле подъездов | 1 раз в сутки, помывка – 2 раза в месяц | 0,15 | 52,33 | | 627,92 |
| 8. | Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | в рабочие дни | 0,13 | 44,28 | | 531,33 |
| 9. | Выкашивание газонов | 1 раз в сезон | 0,21 | 72,44 | | 869,33 |
| 10. | Санитарная вырубка зеленых насаждений | в рабочие дни | 0,05 | 16,10 | | 193,18 |
| 11. | Установка дополнительных урн, скамеек | по мере необходимости | 0,31 | 108,67 | | 1 304,06 |
| **III. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | |
| 12. | Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов | влажное подметание – в рабочие дни, мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц | 5,04 | 1 770,86 | | 21 250,28 |
| 13. | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, окон, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | не реже 2-х раз в год | 0,14 | 48,30 | | 579,55 |
| **VI. Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | |
| 14. | Дератизация подвалов/чердаков с применением готовой приманки | не реже 2-х раз в год | 0,61 | 849,21 | | 10 190,55 |
| **V. Сбор и вывоз бытовых отходов** | | | | | | |
| 15. | Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживание, транспортированию и размещению таких отходов | по мере необходимости | 0,06 | 20,13 | | 241,55 |
| **VI. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (внутридомовые сети ХВС, ГВС, отопление, водоотведение)** | | | | | | |
| 16. | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнения наладочных работ и ремонтных работ на тепловых пунктах в многоквартирных домах; проведение ремонтных работ | по мере необходимости | 0,77 | | 269,66 | 3 235,91 |
| 17. | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов | по мере необходимости | 1,19 | | 418,57 | 5 022,79 |
| 18. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме | по мере необходимости | 0,74 | | 261,61 | 3 139,32 |
| 19. | Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; ТР по мере необходимости | 1 раз в год | 0,06 | | 20,13 | 241,55 |
| 20. | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений, промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | 1 раз в год | 1,15 | | 402,47 | 4 829,61 |
| 21. | Обеспечение устранений аварий в соответствии с установленными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | постоянно | 0,97 | | 342,10 | 4 105,24 |
| 22. | Помывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год | 0,95 | | 334,05 | 4 008,65 |
| 23. | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | 1 раз в год | 1,83 | | 643,95 | 7 727,38 |
| 24. | Удаление воздуха из системы отопления | по мере необходимости | 0,23 | | 80,49 | 965,92 |
| **VII. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (электрические сети)** | | | | | | |
| 25. | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей, заземление по результатам проверки | 4 раза в год | 0,16 | | 56,35 | 676,15 |
| 26. | Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | 2 раза в год, ремонт – по мере необходимости | 1,04 | | 366,25 | 4 395,01 |
| 27. | Обеспечение устранений аварий в соответствии с установленными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | постоянно | 0,95 | | 334,05 | 4 008,65 |
| **VIII. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** | | | | | | |
| 28. | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | 1 раз в год | 0,58 | | 205,02 | 2 460,28 |
| 29. | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен и фасадов многоквартирных домов | устранение выявленных неисправностей – по мере необходимости | 0,63 | | 221,36 | 2 656,35 |
| 30. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов | устранение выявленных неисправностей – по мере необходимости | 0,13 | | 44,28 | 531,33 |
| 31. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов | 1 раз в год , устранение согласно графика | 0,10 | | 36,23 | 434,73 |
| 32. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов | 2 раза в год | 0,68 | | 237,46 | 2 849,54 |
| 33. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год, устранение дефектов по мере необходимости | 0,21 | | 72,44 | 869,33 |
| 34. | Работы, выполняемые в целях надлежащего оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год, устранение дефектов по мере необходимости | 0,38 | | 132,82 | 1 593,84 |
| **IX. Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (несущих элементов крыш) многоквартирных домов** | | | | | | |
| 35. | Осмотр всех элементов кровель, водостоков | 2 раза в год | 0,09 | | 32,20 | 386,37 |
| 36. | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | 1 раз в 2 месяца | 0,07 | | 24,15 | 289,78 |
| 37. | Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи | 1 раз в месяц зимой | 0,19 | | 68,43 | 821,10 |
| 38. | Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них, восстановление разрушенной теплоизоляции дверей | 1 раз летом, зимой – 1 раз в месяц, восстановление по мере необходимости | 0,13 | | 44,28 | 531,33 |
| 39. | Восстановление (ремонт) продухов вентиляции | по мере необходимости | 0,15 | | 52,33 | 627,92 |
| 40. | Ремонт кровель | по мере необходимости | 1,99 | | 700,29 | 8 403,52 |
|  | **Итого:** |  | **26,80** | | **10 057,55** | **120 690,65** |

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ(к лоту № 3)

г. Полярные Зори «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2022г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» сокращенно «УО» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - «Договор») о нижеследующем.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления Многоквартирными домами, указанными в Приложении №1, проведенного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от **« » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022г. № \_\_\_\_\_,** экземпляр которого храниться в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

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

1.3. Подписывая настоящий Договор, Собственник дает свое согласие Управляющей организации (оператору персональных данных) на обработку персональных данных в период действия настоящего Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передачу, уточнение (обновление, изменение), использование персональных данных Собственника: фамилия, имя, отчество; реквизиты документов, подтверждающих право собственности на помещение; номер лицевого счета; адрес жилого (нежилого) помещения; сведения об оплате и задолженности за работы и услуги, оказываемые в рамках данного Договора и другие данные, с целью использования персональных данных для исполнения УО обязательств по настоящему Договору, а также на передачу Собственнику квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в открытом виде. С момента подписания настоящего Договора согласие Собственника считается данным в соответствии с п.1 ст.9 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

# 1.4. 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. №491 (далее - Правила содержания общего имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные правоотношения. В случае внесения изменений, дополнений или отмены действия нормативных актов, указанных в настоящем договоре, стороны руководствуются положениями закона, обязательными для применения.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом Договора управления многоквартирными домами (далее – МКД), указанными в Приложении №1 является возмездное осуществление УО по заданию Собственников следующей деятельности:

2.1.1. Оказание услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

2.1.2. Оказание услуг и выполнение работ по текущему ремонту, техническому и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома, включая придомовую территорию, для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов в объеме, порядке, условиями и периодичностью, определяемыми в соответствии с Приложением №4 к настоящему Договору;

2.1.3. Предоставление коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды, и в зависимости от благоустройства дома:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение).

2.2. Цель настоящего Договора - обеспечение безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома Собственнику и членам его семьи, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным лицам, на законных основаниях пользующимся помещениями многоквартирного дома.

2.3. Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, определен сторонами с учетом положений статьи 36 Жилищного кодекса РФ и указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать предоставление коммунальных и жилищных услуг путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 4 к настоящему Договору, при соблюдении утвержденных настоящим договором условий и норм действующего законодательства.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в Приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

3.1.4. Обеспечивать исполнение обязательств по уплате собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставлять в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

3.1.5. Представлять интересы Собственника перед третьими лицами, государственными и муниципальными органами власти, в суде, другими физическими и юридическими лицами по предмету Договора, в том числе, по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней в случае наделения такими полномочиями по результатам общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.6. По результатам решений общих собраний Собственников, передавать во временное пользование, на возмездной основе, подвальные, чердачные и иные технические помещения, а так же их части, фасады дома, земельный участок, части крыш, относящиеся к общему имуществу с последующим использованием вырученных денежных средств от хозяйственного оборота на предмет и в целях настоящего Договора.

3.1.7. Обеспечить собственников (нанимателей/арендаторов) помещений многоквартирного дома информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и/или в другой доступной и наглядной форме.

3.1.8. Информировать собственников (нанимателей/арендаторов) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, а так же об аварийных перерывах, в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома.

3.1.9. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.10. Не позднее, чем за три рабочих дня до проведения плановых работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

3.1.11. В случае необходимости принятия УО решения или осуществления действий в целях исполнения настоящего Договора, но прямо не предусмотренных настоящим Договором, равно как и необходимости внесения существенных изменений в условия настоящего Договора, инициировать созыв внеочередного Общего собрания собственников помещений дома в очной или заочной форме.

3.1.12. При проведении работ, оказании услуг, устранении аварий и их последствий, соблюдать сроки и нормативы, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.13. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) собственников (нанимателей/арендаторов) помещений многоквартирного дома на режим, качество предоставленных коммунальных услуг, учет их исполнения, и в установленный законом срок с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять заявителю извещение об удовлетворении, либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.14. Ежегодно, на очередном Общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома, по результатам периодических осмотров, представлять предложения по текущему и/или капитальному ремонту общего имущества в случае несоответствия общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов, повреждений, неисправностей.

3.1.15. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, производить начисление, организовать и осуществлять сбор обязательных, платежей за предоставленные услуги и произведенные работы с предоставлением (доставкой) Собственнику (нанимателю/арендатору) помещения платежного документа, оформленного в соответствии с действующим законодательством.

3.1.16. Своевременно, не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, подлежащим оплате, представлять Собственнику (нанимателю/арендатору) платежный документ за оказанные услуги и произведенные работы.

3.1.17. Информировать Собственника (нанимателя/арендатора) об изменении размера платы за коммунальные услуги, размера тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома, либо на оборотной стороне платёжных документов.

3.1.18. Осуществлять хранение и вести по установленной форме техническую, финансовую, кадастровую и иную необходимую документацию, связанную с управлением многоквартирным домом.

3.1.19. Обеспечить условия хранения и сохранность протоколов Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и решений собственников (листов заочного голосования) по вопросам повестки дня, поставленным на голосования на время действия настоящего Договора.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Требовать от собственников (нанимателей/арендаторов) помещений в многоквартирном доме своевременного и в полном объеме внесения платы за оказываемые услуги и производимые работы.

3.2.2. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями (нанимателями/арендаторами) данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг, с последующим перерасчетом их стоимости после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.3. В заранее согласованное с Собственником (нанимателем/арендатором) время, но не чаще одного раза в три месяца, осуществлять проверку правильности снятия собственником (нанимателем/арендатором) показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них защитных пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. В случае неисправности прибора учёта, истечения срока поверки либо нарушения целостности пломб, расчёт производить в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ.

3.2.4. В соответствии с действующим законодательством, УО вправе без предварительного уведомления Собственника (нанимателя/арендатора) приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования собственника (нанимателя/арендатора) к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования собственником (нанимателем/арендатором) бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные УО исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения собственника (нанимателя/арендатора), - с момента выявления нарушения;

д) получения УО предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

3.2.5. В соответствии с требованиями действующего законодательства УО вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг после письменного предупреждения (уведомления) собственника (нанимателя/арендатора) в случае:

а) неполной оплаты собственником (нанимателем/арендатором) коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) собственника (нанимателя/арендатора);

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) собственника (нанимателя/арендатора).

Приостановление или ограничение подачи (и/или предоставления) коммунальных услуг (и/или жилищных) не может считаться односторонним расторжением Договора управления многоквартирным домом. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин указанных в подпунктах «а», «б», «д» пункта 3.2.4., подпунктах «а», «б» пункта 3.2.5., в том числе с момента полного погашения собственником (нанимателем/арендатором) задолженности.

3.2.6. В случае возникновения аварии внутридомовых сетей, угрожающей целостности собственности и безопасности жильцов многоквартирного дома УО вправе осуществить проникновение специалистов в помещение собственника в случае его отсутствия.

Доступ в помещение собственника осуществляется в присутствии не менее трех человек:

1) представителя УО (специалиста ПТО),

2) представителя органа местного самоуправления,

3) участкового уполномоченного сотрудника полиции или иного сотрудника(ов) правоохранительных органов.

Допускается присутствие представителя(ей) собственника. Основанием признания присутствующего лица (лиц) законным представителем собственника является наличие у него нотариальной или иной установленной законом доверенности.

3.2.7. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на оборотной стороне платежных документов для решения вопросов об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, проведении работ капитального характера по ремонту имущества многоквартирного дома, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.8. Выдавать и оформлять документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции жилищно-эксплуатационной организации, и необходимых для последующего регистрационного учета. Предоставлять по запросу судебных, правоохранительных органов информацию о существующей задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственником(ами) или лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме.

3.2.9. Самостоятельно определять способы выполнения порученных работ, заказанных услуг, привлекать необходимый персонал, третьих лиц, для выполнения работ, оказания услуг и иных действий по выполнению условий настоящего Договора.

При привлечении третьих лиц в целях оказания услуг и выполнения работ в рамках настоящего договора, УО вправе в установленном законом порядке передавать данные о Собственнике (нанимателе), относящиеся к категории персональных данных, с соблюдением норм действующего законодательства, обеспечивающего защиту персональных данных.

3.2.10. При выявлении УО факта проживания в жилом помещении Собственника (нанимателя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и уклонения от внесения за них платы за коммунальные услуги, УК вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника, причиненного реального ущерба.

3.2.11. Производить корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.2.12. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего Договора.

3.2.13. При оплате собственником предоставленных жилищно-коммунальных услуг в случае если у него имеется задолженность за предыдущие периоды, УО вправе зачислять плату в первую очередь в счет погашения задолженности, начиная с первого просроченного периода, в котором были оказаны жилищно-коммунальные услуги.

3.2.14. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.2.15. Самостоятельно проводить отбор подрядных организаций для выполнения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, а также для проведения капитального ремонта дома с участием собственников многоквартирного дома, в случае принятия собственниками решения о его проведении.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно, в установленные сроки и порядке, оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги и произведенные работы. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным УО порядком и условиями настоящего Договора.

3.3.2. Использовать общее имущество только в соответствии с его назначением, техническими и иными параметрами, принимать и оплачивать фактически принятое количество оказанных коммунальных услуг. Бережно относиться к техническому оборудованию, объектам благоустройства, не допускать халатного отношения к общему имуществу и способствовать пресечению и/или прекращению противоправных действий по отношению к общему имуществу третьими лицами.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении(ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях с 20:00 до 10:00, кроме аварийных;

- предписания Государственной жилищной инспекции Мурманской области и других контролирующих органов.

3.3.4. При пользовании общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома воздерживаться от действий, способных умалить и/или ухудшить результаты деятельности УО (и/или подрядчика) по выполнению условий настоящего Договора.

3.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую) службу УО, об обнаруженных неисправностях инженерных сетей и коммуникаций, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг. Своевременно сообщать УО о недостатках общего имущества, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.6. Содержать в надлежащем состоянии и производить за свой счет своевременный ремонт и/или замену неисправного санитарно-технического и другого инженерного оборудования и сетей в занимаемых помещениях и не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, но сопрягаемых с ним. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком. При нахождении помещения в перепланированном/переустроенном состоянии без оформления полного пакета документов (в том числе акта приемки работ), Собственник обязан принять меры к оформлению разрешительной документации в полном объеме, включая внесение изменений в техническую документацию дома.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование инженерных сетей, отнесенных к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, без уведомления, и в необходимых случаях, без согласования с УО. (Требование о согласовании распространяется на установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети, установку дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам, требованиям безопасности и эксплуатации, а также ресурсосбережения.)

3.3.8. Обеспечить доступ в дневное время (с 08 ч.00мин. до 18ч.00мин.) в принадлежащее ему помещение и непосредственно к общедомовому имуществу представителям УО (и/или подрядной организации осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание) для проведения осмотра, выполнения ремонта и ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.9. Обеспечить доступ в ночное время (с 18ч.00мин. до 08ч.00мин.) в принадлежащее ему помещение и непосредственно к общедомовому имуществу представителям УО (и/или подрядной организации осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание), по предъявлению служебных удостоверений, для ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.11. При оборудовании помещения(й) индивидуальными (расположенными внутри помещений) приборами учета коммунальных ресурсов:

3.3.11.1. Использовать приборы учета, внесенные в Государственный реестр средств измерений;

3.3.11.2. Обеспечить в течение одного рабочего дня с момента обращения или получения уведомления доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток немедленно.

3.3.11.3. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для принятия их в эксплуатацию и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

3.3.11.4. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний, производить за свой счет их техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену.

3.3.11.5. Вести ежемесячный учет потребляемых коммунальных ресурсов, своевременно, с 23 по 25 число месяца следующего за месяцем, подлежащем оплате, предоставлять УО показания индивидуальных приборов учета в письменной форме или по средствам связи в следующем порядке: фамилия, адрес, вид прибора (электросчетчик, счетчик горячей, холодной воды), текущие показания;

3.3.11.6. При выходе из строя прибора учета немедленно в письменном видесообщить об этом Управляющей организации.

3.3.12. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о проводимых с помещением сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца;

- при временном неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме для проживания граждан более 2 дней, предварительно за 5 дней до указанного события сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

3.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным соответствующими органами в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.15. Уведомлять УО в пятидневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении (перехода) права собственности и др.) в том числе:

- о лицах, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих и необходимости соответствующего перерасчета платы за коммунальные услуги, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

- о заключённых договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора, о составе работ и стоимости работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленной для нанимателей плате;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчётным путём объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты.

Предоставлять иные данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя, правильно и своевременно производить начисления за коммунальные и жилищные услуги.

3.3.16. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла, без согласования, полученного в Управляющей организации.

3.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией аварии и/или последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п. 3.3.3, 3.3.6 - 3.3.11, 3.3.14, 3.3.17 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.20. Ознакомить нанимателей и всех дееспособных лиц, совместно проживающих в жилом помещении и несущих солидарную с собственником, ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, с условиями настоящего Договора. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.21. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.3.22. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ, отнесенные к предмету настоящего Договора.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную сторонами продолжительность, равно и при обнаружении недостатков выполненной работы (и/или оказанной услуги, не являющейся коммунальной) исполнение которой предусмотрено предметом настоящего Договора, Собственник вправе обратиться с заявлением в УО и по своему выбору потребовать:

3.4.1.1. безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

3.4.1.2. повторного выполнения работы (оказания услуги);

3.4.1.3. изменения размера платы в соответствии с Правилами содержания общего имущества.

3.4.2. Принимать участие через представителя Совета многоквартирного дома в осмотре общего имущества собственников помещений многоквартирного дома с участием представителей УО в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью лиц, проживающих в данном доме и осуществления контроля за сохранностью, объемом и качеством предоставляемых услуг, осуществляемых работ. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору, знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.3. В случае проведения осмотра по инициативе собственников и необходимости привлечения к осмотру представителя УО, УО извещается о проводимом осмотре письменно и не позднее трех дней до дня предполагаемого осмотра.

3.4.4. В случае необходимости обращаться к УО с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом (помещение) соответствующего коммунального ресурса.

3.4.5. На возмещение вреда жизни и здоровью, убытков (при установлении реального ущерба) причиненных по вине УО (и/или подрядчика).

3.4.6. 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.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 6.2. настоящего Договора.

3.4.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.9. Требовать от исполнителя проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения исполнителем от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.

3.4.10. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего Договора.

**4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ И ВЗАИМОРАСЧЕТА СТОРОН**

4.1. Плата за оказанные услуги и произведенные работы по настоящему договору включает в себя:

4.1.1. плату за коммунальные услуги (в том числе коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды);

4.1.2. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда и в стоимость настоящего Договора не входит;

4.1.3. иные целевые сборы и обязательные платежи, осуществляемые по Решению Общего собрания собственников.

4.2. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента подписания настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с ч.4 ст. 161 ЖК РФ и указан в Приложении №3 к настоящему Договору.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается и изменяется в соответствии с тарифами, установленными для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством РФ; и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5. Размер платы, предусмотренный пунктами 4.1.1., 4.1.2. настоящего Договора, определяется в соответствии с долей Собственника в праве общей долевой собственности многоквартирного дома. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

4.6. Расчетным периодом, подлежащим оплате, устанавливается календарный месяц.

4.7. Собственники ежемесячно, до двадцатого числа месяца, следующего за месяцем, подлежащим оплате, оплачивают предоставленные услуги и произведенные работы в полном объеме.

4.8. Плата вносится на основании платежного документа (счета-извещения), непосредственно в кассу УО, либо через операционные кассы банков, с которыми заключен договор на сбор жилищно-коммунальных платежей, пунктах приема платежей Почты России, расположенных в городе и автоматических приемных пунктах с логотипом УО.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.10. На основании результатов проведенной корректировки Собственник доплачивает или ему возвращается разница стоимости объема (количества), потребленного в многоквартирном доме в течение соответствующего периода, коммунального ресурса и общего размера платы за коммунальную услугу за тот же период по нормативам потребления или исходя из среднемесячного объема потребления, согласно нормам действующего законодательства.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.12. 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.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается в порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению Сторон.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством РФи настоящим Договором.

5.2. УО отвечает за недостатки произведенных работ и ненадлежащее качество услуг в соответствии с действующим законодательством РФ**.**

5.3. УО не несет ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании и ремонте общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своей обязанности по своевременному принятию решения о производстве работ (оказанию услуг) по текущему (капитальному) ремонту или недостаточного размера их финансирования, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

5.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, УО вправе взыскать с него 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. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести начисление платы за коммунальные услуги на указанных лиц и предъявить для оплаты Собственнику, а также в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.7. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8. УО не несет ответственности и не возмещает убытки Собственникам полностью или частично и не компенсирует моральный и материальный ущерб, возникшие в следствие:

5.8.1. стихийных бедствий, в том числе не характерных для данного региона;

5.8.2. пожара, возникшего не по вине УО и не вследствие ненадлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему Договору;

5.8.3. умышленных противоправных действий, а так же неосторожности собственников или третьих лиц, направленных на объект настоящего Договора;

5.8.4. аварий инженерных сетей, коммуникаций и иного оборудования, произошедших не по вине УО и не вследствие ненадлежащего исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору;

5.8.5. гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.;

5.8.6. изменений в законодательстве, делающих невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору, либо невозможности получения того, на что могли рассчитывать при заключении настоящего Договора;

5.8.7. иных обстоятельств непреодолимой силы. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.9. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно, пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, забастовки и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

5.10. 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.

5.11. 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.

5.12. Собственникам помещений, в отношении которых ранее в установленном законом порядке было принято решение о приостановлении подачи коммунальных ресурсов (полностью или частично), но самостоятельно (без письменного согласия УО) осуществивших несанкционированное подключение при наличии непогашенной (погашенной частично) задолженности, надлежит возместить расходы УО по повторному отключению коммунальных услуг, а после погашения задолженности возместить расходы по подключению коммунальных услуг.

5.13. Уплата пеней не освобождает Собственника (нанимателя/арендатора) от исполнения лежащих на нем обязательств по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг, а также работ произведенных по настоящему Договору.

5.15. В случае самовольного переустройства (переоборудования), перепланировки жилого помещения собственник в разумный срок самостоятельно за свой счет приводит жилое помещение в прежнее состояние.

5.16. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

6.1. Контроль выполнения условий настоящего Договора, со стороны собственников помещений многоквартирного дома, обеспечивается добровольным непосредственным, без вмешательства в производственный и организационный процесс, участием любого из собственников (группы, собственников) помещений в мероприятиях проводимых УО и направленных на предмет договора.

6.2. В течение первого квартала года, следующего за отчетным годом, УО предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, итоговый отчет о деятельности УО по выполнению условий настоящего договора управления многоквартирным домом за предыдущий год, посредством его размещения на «Информационных стендах» расположенных в подъездах домов собственников. Письменный отчёт включает информацию: о выполненных работах, оказанных услугах, произведенных расходах, полученных доходах от использования общего имущества.

Полный текст (оригинал) отчета, включается в состав документации по многоквартирному дому и предъявляется для ознакомления по первому требованию любого из Собственников.

6.3. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, а также при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, то целевое использование средств, полученных в результате экономии, определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

6.4. Сведения о рабочих телефонах руководителей, специалистов, времени их работы, часах приема Собственников (нанимателей/арендаторов) руководителями и специалистами УО, размещаются на платежных документах и/или на информационных стендах.

6.5. Факт нарушения УО условий настоящего Договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным одним из Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников либо председателем Совета многоквартирного дома, удостоверяющим данное нарушение и представителем УО, либо протоколом (предписанием или иным актом) органа, уполномоченного осуществлять контроль над исполнением предмета настоящего Договора, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

**7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение и/или расторжение настоящего договора осуществляется в порядке и на основаниях предусмотренных действующим законодательством РФ,

7.2. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

7.2.1. собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного [частью 4](consultantplus://offline/ref=3F552629BB04E0BB4A6F05079AA2C91D41720F1CCB984175384D323382D8DA31F2BD94C22BC24B7B8D704CB7020335787B69638302E72017G6GFR) [статьи 161](consultantplus://offline/ref=3F552629BB04E0BB4A6F05079AA2C91D41720F1CCB984175384D323382D8DA31F2BD94C22BC3437E88704CB7020335787B69638302E72017G6GFR) Жилищного кодекса РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято [решение](consultantplus://offline/ref=3F552629BB04E0BB4A6F05079AA2C91D41720F1CCB984175384D323382D8DA31F2BD94C620961338DF7619E258563B677D7762G8G9R) о выборе или об изменении способа управления этим домом.

7.2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7.3. Прекращение (расторжение) настоящего договора не освобождает стороны от исполнения обязательств, возникших вовремя его действия.

7.4. В случае расторжения или прекращения действия настоящего договора Собственник обязан провести все расчёты с УО, вытекающие из данного договора за период его действия.

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

7.5. Изменение и (или) расторжение Договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года с момента подписания настоящего договора.

Управляющая организация направляет каждому собственнику помещения в многоквартирном доме один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией. Права и обязанности у Собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте Договора даты, независимо от того, подписан ли договор всеми Собственниками.

8.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст.164 ЖК РФ;

- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего 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 (один) год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями срок.

8.3. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации УО:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

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

**9.** **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор составлен на \_\_\_\_\_ страницах, по одному экземпляру, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

9.2. Экземпляр Собственника находится на ответственном хранении у Собственника.

9.3. Данный документ является полным текстом договора управления многоквартирным домом, и после его заключения любые, ранее имевшиеся договорённости, соглашения и заявления сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка, противоречащие или умаляющие условия настоящего Договора, утрачивают юридическую силу.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

9.4.1. Приложение № 1 «Перечень многоквартирных домов»;

9.4.2. Приложение № 2 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление»;

9.4.3. Приложение № 3 «Размер платы за содержание и текущей ремонт»;

9.4.4. Приложение № 4. «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома».

**10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник(и)**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\  (подпись) | **Управляющая организация**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\  (подпись) |

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ

многоквартирных домов

1. Многоквартирный дом № 5 по ул. Новая;

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом

Состав общего имущества

в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление.

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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

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, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E1FDCDA7B0599FB43EB296E9E556FC89C55F37B557F102C4C72FBA735F50627F9B117BE18E7CAEC4835348132136NDN) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

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.

В состав общего имущества включается внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается 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. В состав общедомового имущества не включаются находящиеся в жилых (нежилых) помещениях обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), имеющие отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления и обслуживают только одно жилое (нежилое) помещение.

В состав общедомового имущества включаются внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии (переданных на баланс собственников помещений многоквартирного дома), этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом

Размер платы за содержание и текущей ремонт

Двадцать три рубля 41 копейка.

с 1 квадратного метра общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома по адресу: н.п.Зашеек, ул. Новая д.5**

**Общая площадь дома – 414,40 кв.м.**

**Общий тариф по содержанию и ремонту жилого фонда – 23,41 руб.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Стоимость общей площади** | | | |
| **на 1 кв.м. (руб./месс.)** | **Руб./месс.** | | **Руб./год** |
| **I. Придомовая территория, работы по содержанию земельного участка в холодный период** | | | | | | |
| 1. | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см, в том числе уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в сутки в дни снегопада | 0,65 | 269,36 | | 3 232,32 |
| 2. | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова), в том числе уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в 2-е суток | 0,41 | 169,90 | | 2 038,80 |
| 3. | Очистка придомовой территории от наледи и льда с посыпкой противоледными материалами | 1 раз в сутки во время гололеда | 1,73 | 716,91 | | 8 602,92 |
| 4. | Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | в рабочие дни | 0,18 | 74,59 | | 895,08 |
| **II. Придомовая территория, работы по содержанию земельного участка в теплый период** | | | | | | |
| 5. | Подметание и уборка придомовой территории, включая вход в подъезд | в рабочие дни | 1,49 | 617,46 | | 7 409,52 |
| 6. | Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | в рабочие дни | 0,18 | 74,59 | | 895,08 |
| 7. | Выкашивание газонов | 1 раз в сезон | 0,25 | 103,60 | | 1 243,20 |
| 8. | Санитарная вырубка зеленых насаждений | в рабочие дни | 0,11 | 45,58 | | 546,96 |
| **III. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | |
| 9. | Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов | влажное подметание – в рабочие дни, мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц | 4,40 | 1 823,36 | | 21 880,32 |
| 10. | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, окон, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | не реже 2-х раз в год | 0,12 | 49,73 | | 596,76 |
| **IV. Сбор и вывоз бытовых отходов** | | | | | | |
| 11. | Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживание, транспортированию и размещению таких отходов | по мере необходимости | 0,12 | 49,73 | | 596,76 |
| **V. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (внутридомовые сети ХВС, ГВС, отопление, водоотведение)** | | | | | | |
| 12. | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнения наладочных работ и ремонтных работ на тепловых пунктах в многоквартирных домах; проведение ремонтных работ | по мере необходимости | 0,77 | | 319,09 | 3 829,08 |
| 13. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме | по мере необходимости | 0,72 | | 298,37 | 3 580,44 |
| 14. | Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; ТР по мере необходимости | 1 раз в год | 0,19 | | 78,74 | 944,88 |
| 15. | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений, промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | 1 раз в год | 1,08 | | 447,55 | 5 370,60 |
| 16. | Обеспечение устранений аварий в соответствии с установленными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | постоянно | 0,92 | | 381,25 | 4 575,00 |
| 17. | Помывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год | 1,00 | | 414,40 | 4 972,80 |
| 18. | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | 1 раз в год | 1,67 | | 692,05 | 8 304,60 |
| 19. | Удаление воздуха из системы отопления | по мере необходимости | 0,27 | | 111,89 | 1 342,68 |
| **VI. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (электрические сети)** | | | | | | |
| 20. | Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | 2 раза в год, ремонт – по мере необходимости | 0,98 | | 406,11 | 4 873,32 |
| 21. | Обеспечение устранений аварий в соответствии с установленными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | постоянно | 0,92 | | 381,25 | 4 575,00 |
| **VII. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** | | | | | | |
| 22. | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | 1 раз в год | 0,58 | | 240,35 | 2 884,20 |
| 23. | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен и фасадов многоквартирных домов | устранение выявленных неисправностей – по мере необходимости | 0,60 | | 248,64 | 2 983,68 |
| 24. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов | устранение выявленных неисправностей – по мере необходимости | 0,18 | | 74,59 | 895,08 |
| 25. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов | 1 раз в год , устранение согласно графика | 0,16 | | 66,30 | 795,60 |
| 26. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов | 2 раза в год | 0,66 | | 273,50 | 3 282,00 |
| 27. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год, устранение дефектов по мере необходимости | 0,25 | | 103,60 | 1 243,20 |
| 28. | Работы, выполняемые в целях надлежащего оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год, устранение дефектов по мере необходимости | 0,35 | | 145,04 | 1 740,48 |
| **VIII. Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (несущих элементов крыш) многоквартирных домов** | | | | | | |
| 29. | Осмотр всех элементов кровель, водостоков | 2 раза в год | 0,15 | | 62,16 | 745,92 |
| 30. | Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи | 1 раз в месяц зимой | 0,24 | | 99,46 | 1 193,52 |
| 31. | Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них, восстановление разрушенной теплоизоляции дверей | 1 раз летом, зимой – 1 раз в месяц, восстановление по мере необходимости | 0,21 | | 87,02 | 1 044,24 |
| 32. | Ремонт кровель | по мере необходимости | 1,87 | | 774,93 | 9 299,16 |
|  | **Итого:** |  | **23,41** | | **9 701,10** | **116 413,20** |

Приложение № 1

к конкурсной документации для проведения

открытого конкурса по отбору управляющей организации

для управления многоквартирными домами

**ЗАЯВКА**

**на участие в конкурсе по отбору управляющей  
организации для управления многоквартирным домом**

1. Заявление об участии в конкурсе

,

(организационно-правовая форма, наименование/фирменное наименование организации  
или ф.и.о. физического лица, данные документа, удостоверяющего личность)

,

(место нахождения, почтовый адрес организации или место жительства индивидуального предпринимателя)

(номер телефона)

заявляет об участии в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу:

.

(адрес многоквартирного дома)

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, просим возвратить на счет:

(реквизиты банковского счета)

.

2. Предложения претендента  
по условиям договора управления многоквартирным домом

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

управления многоквартирным домом способа внесения

собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального  
найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы  
за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги)

Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги предлагаю осуществлять на счет

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя):

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

2) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавших заявку на участие в конкурсе:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

3) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

4) копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в случае если федеральным законом установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

.

Настоящим

(организационно-правовая форма, наименование (фирменное наименование)

организации или ф.и.о. физического лица, данные документа, удостоверяющего личность)

дает согласие на включение в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в соответствии с Правилами определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

(должность, ф.и.о. руководителя организации или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (ф.и.о.) |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| « |  | » |  | 200 |  | г. |

М.П.

Приложение № 2

к конкурсной документации для проведения

открытого конкурса по отбору управляющей организации

для управления многоквартирными домами

Утверждаю

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

(должность, ф.и.о. руководителя органа

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

местного самоуправления, являющегося организатором конкурса,

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

почтовый индекс и адрес, телефон,

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

факс, адрес электронной почты)

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_\_ г.

(дата утверждения)

**А к т**

**о состоянии общего имущества собственников помещений в**

**многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома ул. Ломоносова, д.16

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)

3. Серия, тип постройки

4. Год постройки 1974г.

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 \_\_\_5\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10. Наличие подвала \_\_\_есть\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11. Наличие цокольного этажа нет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

12. Наличие мансарды \_ \_нет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

13. Наличие мезонина \_ нет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

14. Количество квартир 20\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_\_\_\_4506\_\_\_\_\_\_\_\_\_ куб.м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами

и лестничными клетками \_4143,3\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) \_1381,5 кв.м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в

состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_2340,0\_\_\_\_\_\_\_ кв.м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,

входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)

кв.м

20. Количество лестниц \_\_\_\_\_\_1\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные

площадки) \_\_\_\_\_\_\_67,7\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м

22. Уборочная площадь общих коридоров 264,4 кв.м.

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая

технические этажи, чердаки, технические подвалы) 95,9 кв.м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества

многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_4308\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)51/28/060003/21

**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 | | Ленточный железобетонный | Удовлетворительное состояние |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | | кирпичные | Удовлетворительное состояние |
| 3. | Перегородки | | Гипсолитовые | Удовлетворительное состояние |
| 4. | Перекрытия | |  |  |
|  | чердачные | железобетонные | Удовлетворительное состояние |
|  | междуэтажные | железобетонные | Удовлетворительное состояние |
|  | подвальные | железобетонные | Удовлетворительное состояние |
|  | (другое) |  |  |
| 5. | Крыша | | Совмещенная не вентилируемая | Удовлетворительное состояние |
| 6. | Полы | | Дощатые окрашенные | Удовлетворительное состояние |
| 7. | Проемы | |  |  |
|  | окна | Переплеты двойные створные,остекленные | Удовлетворительное состояние |
|  | двери | щитовые | Удовлетворительное состояние |
|  | (другое) |  |  |
| 8. | Отделка | |  |  |
|  | внутренняя | Побелка,окл. Обоями,окраска масл. Краской окон и дверей,стен | Удовлетворительное состояние |
|  | наружная |  |  |
|  | (другое) |  |  |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | |  |  |
|  | ванны напольные | чугунные | Удовлетворительное состояние |
|  | электроплиты | есть | Удовлетворительное состояние |
|  | телефонные сети и оборудование | есть | Удовлетворительное состояние |
|  | сети проводного радиовещания | есть | Удовлетворительное состояние |
|  | сигнализация |  |  |
|  | мусоропровод |  |  |
|  | лифт |  |  |
|  | вентиляция | Приточно-вытяжная | Удовлетворительное состояние |
|  | (другое) |  |  |
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | |  |  |
|  | электроснабжение | Скрытая проводка | Удовлетворительное состояние |
|  | холодное водоснабжение | централизованное | Удовлетворительное состояние |
|  | горячее водоснабжение | централизованное | Удовлетворительное состояние |
|  | водоотведение | централизованное | Удовлетворительное состояние |
|  | газоснабжение | нет |  |
|  | отопление (от внешних котельных) | централизованное | Удовлетворительное состояние |
|  | отопление (от домовой котельной) | нет |  |
|  | печи |  |  |
|  | калориферы |  |  |
|  | АГВ |  |  |
|  | (другое) |  |  |
| 11. | Крыльца | | бетонные | Удовлетворительное состояние |

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

(должность, ф.и.о. руководителя органа местного самоуправления,

уполномоченного устанавливать

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

техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом

конкурса)

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

(подпись) (Ф.И.О.)

"\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

М.П.

Утверждаю

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

(должность, ф.и.о. руководителя органа

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

местного самоуправления, являющегося организатором конкурса,

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

почтовый индекс и адрес, телефон,

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

факс, адрес электронной почты)

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

(дата утверждения)

**А к т**

**о состоянии общего имущества собственников помещений в**

**многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома **проспект** Нивский, д. № 12

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)

3. Серия, тип постройки **1-447-С-37**

4. Год постройки **1971**

5. Степень износа по данным государственного технического учета **28%**

6. Степень фактического износа **------------**

7. Год последнего капитального ремонта **------------**

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома

аварийным и подлежащим сносу **------------**

9. Количество этажей **5**

10. Наличие подвала **есть**

11. Наличие цокольного этажа **отсутствует**

12. Наличие мансарды **отсутствует**

13. Наличие мезонина **отсутствует**

14. Количество квартир **48**

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 **4501,0**куб.м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами

и лестничными клетками **3588,4**кв.м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) **1032,9** кв.м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в

состав общего имущества в многоквартирном доме) **----106,1----**кв.м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,

входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)

**-----------**кв.м

20. Количество лестниц **1** шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные

площадки) **198,3**кв.м

22. Уборочная площадь общих коридоров и МОП **325,2**кв.м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая

технические этажи, чердаки, технические подвалы) **56,6**кв.м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества

многоквартирного дома **2322** ±17кв.м

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) **51:28:0050001:2**

**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 | 2 | | 3 | 4 |
| 1. | Фундамент | | ж/б блоки сборные | удовлетворительное |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | | Кирпичные оштукатуренные | удовлетворительное |
| 3. | Перегородки | | гипсолитовые, шлакобетонные | удовлетворительное |
| 4. | Перекрытия | |  |  |
|  | чердачные | ж/б плиты | удовлетворительное |
|  | междуэтажные | ж/б плиты | удовлетворительное |
|  | подвальные | ж/б плиты | удовлетворительное |
|  | (другое) |  |  |
| 5. | Крыша | | бесчердачная | удовлетворительное |
| 6. | Полы | | дощатые, плиточные | удовлетворительное |
| 7. | Проемы | |  |  |
|  | окна | двухстворчатые | удовлетворительное |
|  | двери | филенчатые, металлические | удовлетворительное |
|  | (другое) |  |  |
| 8. | Отделка | |  |  |
|  | внутренняя | побелка, окраска окон, дверей, стен, краской, штукатурка | удовлетворительное |
|  | наружная |  |  |
|  | (другое) |  |  |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | |  |  |
|  | ванны напольные | Чугунные эмалированные | удовлетворительное |
|  | электроплиты |  |  |
|  | телефонные сети и оборудование | Проводка открытая | удовлетворительное |
|  | сети проводного радиовещания | Проводка скрытая | удовлетворительное |
|  | сигнализация |  |  |
|  | мусоропровод |  |  |
|  | лифт |  |  |
|  | вентиляция | Приточно-вытяжная | удовлетворительное |
|  | (другое) |  |  |
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | |  |  |
|  | электроснабжение | Проводка скрытая | удовлетворительное |
|  | холодное водоснабжение | централизованное | удовлетворительное |
|  | горячее водоснабжение | централизованное | удовлетворительное |
|  | водоотведение | централизованное | удовлетворительное |
|  | газоснабжение | отсутствует |  |
|  | отопление (от внешних котельных) | централизованное | удовлетворительное |
|  | отопление (от домовой котельной) |  |  |
|  | печи |  |  |
|  | калориферы |  |  |
|  | АГВ |  |  |
|  | (другое) |  |  |
| 11. | Крыльца | | ж\б плиты, цементобетонные | удовлетворительное |

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

(должность, ф.и.о. руководителя органа местного самоуправления,

уполномоченного устанавливать

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

техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом

конкурса)

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

(подпись) (Ф.И.О.)

"\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.

Утверждаю

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

(должность, ф.и.о. руководителя органа

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

местного самоуправления, являющегося организатором конкурса,

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

почтовый индекс и адрес, телефон,

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

факс, адрес электронной почты)

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

(дата утверждения)

**АКТ**

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Зашеек, ул. Новая дом 5

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) нет

3. Серия, тип постройки - сборно-щитовой

4. Год постройки 1966 год

5. Степень износа по данным государственного технического учета на 1993 год – 10 %

6. Степень фактического износа

7. Год последнего капитального ремонта 1986 год, выполнен ремонт розлива холодного водоснабжения в 2004

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

9. Количество этажей 1 этаж

10. Наличие подвала нет

11. Наличие цокольного этажа нет

12. Наличие мансарды нет

13. Наличие мезонина нет

14. Количество квартир 7 квартир

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

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

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

18. Строительный объем 1590 куб. м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 414,4 кв. м.

б) жилых помещений (общая площадь квартир ) 414,4

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

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

20. Количество лестниц нет

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) нет

22. Уборочная площадь общих коридоров нет

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы ) 480 кв.м.

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 2302,00 кв. м.

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 51:28:0100010:58

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 | Деревянные стулья | Ремонт отмостки примыкания- 100 %,ремонт деревянного цоколя с утеплением –30 %,ремонт штукатурки цоколя –30 % |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | Сборно-щитовые | Состояние удовлетворительное |
| 3. Перегородки | Деревянные | Удовлетворительное состояние. |
| 4. Перекрытия | Деревянное, отепленное | Удовлетворительное состояние |
| чердачные |
| междуэтажные | Деревянное отепленное | Удовлетворительное состояние. |
| подвальные | нет |  |
| (другое) |  |  |
| 5. Крыша | Шиферная по деревянной обрешетке | Ремонт кровли ,установить люк входа на чердак – 3 подъезда |
| 6. Полы | Дощатые | Состояние удовлетворительное |
| 7. Проемы | Двойные створные | Установка оконной створки- 1 шт. |
| окна |
| двери | Обшивка ДВП по деревянной обвязке | Состояние удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 8. Отделка | Сухая штукатурка стен ,потолка | Ремонт стен тамбура-2 кв.м. в поъезде № 2 |
| внутренняя |
| наружная | Штукатурка | Состояние удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
|  |  |  |
| Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 9. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | Проводка открытая | Ревизия освещения на лестничной клетке |
| электроснабжение |
| холодное водоснабжение | Стальные трубы | Состояние удовлетворительное |
| горячее водоснабжение | Централизованное | Состояние удовлетворительное |
| водоотведение |  | Состояние удовлетворительное |
| газоснабжение |  | нет |
| отопление (от внешних котельных) |  | Пром.котельная |
| 10. Крыльца |  | Состояние удовлетворительное |

(должность, ф.и.о. руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного устанавливать

техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | |  | |  |
| (подпись) | | | | | |  | | (ф.и.о.) |
| “ |  | | ” |  | 200 |  | г. | |

М.П

Утверждаю

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

(должность, ф.и.о. руководителя органа

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

местного самоуправления, являющегося организатором конкурса,

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

почтовый индекс и адрес, телефон,

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

факс, адрес электронной почты)

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

(дата утверждения)

**А к т**

**о состоянии общего имущества собственников помещений в**

**многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома ул. Северная аллея, д. 1

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)

3. Серия, тип постройки

4. Год постройки 1950 г.

5. Степень износа по данным государственного технического учета 68% на 12.05.1995 г.

6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома

аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9. Количество этажей 2

10. Наличие подвала \_\_\_нет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11. Наличие цокольного этажа нет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

12. Наличие мансарды \_\_нет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

13. Наличие мезонина \_нет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

14. Количество квартир 8

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 1282 куб.м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами

и лестничными клетками 382,9 кв.м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 351,5 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) 31,4 кв.м

20. Количество лестниц 1 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные

площадки) 34,5 кв.м

22. Уборочная площадь общих коридоров

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая

технические этажи, чердаки, технические подвалы) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества

многоквартирного дома 646,00 кв. м

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 51:28:100005:0037

**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 | | бутовый ленточный | Удовлетворительное состояние |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | | брусчатые, обшиты досками | Удовлетворительное состояние |
| 3. | Перегородки | | деревянные | Удовлетворительное состояние |
| 4. | Перекрытия | |  |  |
|  | чердачные | деревянное отепленное | Удовлетворительное состояние |
|  | междуэтажные |  |  |
|  | подвальные |  |  |
|  | (другое) |  |  |
| 5. | Крыша | | шиферная по деревянной обрешетке | Удовлетворительное состояние |
| 6. | Полы | | дощатые окрашенные | Удовлетворительное состояние |
|  | Проемы | |  |  |
|  | окна | переплеты двойные, отворные, остекленные | Удовлетворительное состояние |
|  | двери | обшивка ДВП по деревянной обвязке, филенчатые | Удовлетворительное состояние |
|  | (другое) |  |  |
| 8. | Отделка | |  |  |
|  | внутренняя | сухая штукатурка, плитка, масляная окраска окон и дверей | Удовлетворительное состояние |
|  | наружная | обшит досками, плитка, окраска окон, дверей масляной краской |  |
|  | (другое) |  |  |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | |  |  |
|  | поддоны душевые |  |  |
|  | электроплиты | есть | Удовлетворительное состояние |
|  | телефонные сети и оборудование |  |  |
|  | сети проводного радиовещания | есть | Удовлетворительное состояние |
|  | сигнализация |  |  |
|  | мусоропровод |  |  |
|  | лифт |  |  |
|  | вентиляция | приточно-вытяжная | Удовлетворительное состояние |
|  | (другое) |  |  |
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | |  |  |
|  | электроснабжение | открытая проводка | Удовлетворительное состояние |
|  | холодное водоснабжение | централизованное | Удовлетворительное состояние |
|  | горячее водоснабжение | централизованное | Удовлетворительное состояние |
|  | водоотведение | централизованное | Удовлетворительное состояние |
|  | газоснабжение | нет |  |
|  | отопление (от внешних котельных) | промышленная котельная | Удовлетворительное состояние |
|  | отопление (от домовой котельной) |  |  |
|  | печи |  |  |
|  | калориферы |  |  |
|  | АГВ |  |  |
|  | (другое) |  |  |
| 11. |  | |  |  |

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

(должность, ф.и.о. руководителя органа местного самоуправления,

уполномоченного устанавливать

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

техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом

конкурса)

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

(подпись) (Ф.И.О.)

"\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.

Утверждаю

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

(должность, ф.и.о. руководителя органа

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

местного самоуправления, являющегося организатором конкурса,

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

почтовый индекс и адрес, телефон,

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

факс, адрес электронной почты)

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

(дата утверждения)

**А к т**

**о состоянии общего имущества собственников помещений в**

**многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома ул. Северная аллея, д. 3

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)

3. Серия, тип постройки

4. Год постройки 1951 г.

5. Степень износа по данным государственного технического учета 78,15% на 14.03.1986 г.

6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома

аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9. Количество этажей 2

10. Наличие подвала \_\_\_нет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11. Наличие цокольного этажа нет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

12. Наличие мансарды \_\_нет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

13. Наличие мезонина \_нет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

14. Количество квартир 8

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 1556 куб.м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами

и лестничными клетками 467,4 кв.м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 425,6 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) 41,8 кв.м

20. Количество лестниц 1 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные

площадки) 41,8 кв.м

22. Уборочная площадь общих коридоров

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая

технические этажи, чердаки, технические подвалы) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества

многоквартирного дома 711,00 кв. м

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 51:28:100005:0044

**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 | | бутовый ленточный | Удовлетворительное состояние |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | | брусчатые, обшиты досками | Удовлетворительное состояние |
| 3. | Перегородки | | деревянные | Удовлетворительное состояние |
| 4. | Перекрытия | |  |  |
|  | чердачные | деревянное отепленное | Удовлетворительное состояние |
|  | междуэтажные |  |  |
|  | подвальные |  |  |
|  | (другое) |  |  |
| 5. | Крыша | | шиферная по деревянной обрешетке | Удовлетворительное состояние |
| 6. | Полы | | дощатые окрашенные | Удовлетворительное состояние |
|  | Проемы | |  |  |
|  | окна | переплеты двойные, отворные, остекленные | Удовлетворительное состояние |
|  | двери | обшивка ДВП по деревянной обвязке, филенчатые | Удовлетворительное состояние |
|  | (другое) |  |  |
| 8. | Отделка | |  |  |
|  | внутренняя | сухая штукатурка, плитка, масляная окраска окон и дверей | Удовлетворительное состояние |
|  | наружная | обшит досками, плитка, окраска окон, дверей масляной краской |  |
|  | (другое) |  |  |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | |  |  |
|  | поддоны душевые |  |  |
|  | электроплиты | есть | Удовлетворительное состояние |
|  | телефонные сети и оборудование |  |  |
|  | сети проводного радиовещания | есть | Удовлетворительное состояние |
|  | сигнализация |  |  |
|  | мусоропровод |  |  |
|  | лифт |  |  |
|  | вентиляция | приточно-вытяжная | Удовлетворительное состояние |
|  | (другое) |  |  |
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | |  |  |
|  | электроснабжение | открытая проводка | Удовлетворительное состояние |
|  | холодное водоснабжение | централизованное | Удовлетворительное состояние |
|  | горячее водоснабжение | централизованное | Удовлетворительное состояние |
|  | водоотведение | централизованное | Удовлетворительное состояние |
|  | газоснабжение | нет |  |
|  | отопление (от внешних котельных) | промышленная котельная | Удовлетворительное состояние |
|  | отопление (от домовой котельной) |  |  |
|  | печи |  |  |
|  | калориферы |  |  |
|  | АГВ |  |  |
|  | (другое) |  |  |
| 11. |  | |  |  |

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

(должность, ф.и.о. руководителя органа местного самоуправления,

уполномоченного устанавливать

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

техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом

конкурса)

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

(подпись) (Ф.И.О.)

"\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.

Приложение № 3

к конкурсной документации для проведения

открытого конкурса по отбору управляющей организации

для управления многоквартирными домами

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома по адресу: г. Полярные Зори, ул. Ломоносова д.16, пр-т Нивский д.12**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Стоимость общей площади** | | | |
| **на 1 кв.м. (руб./месс.)** | **Руб./месс.** | | **Руб./год** |
| **I. Придомовая территория, работы по содержанию земельного участка в холодный период** | | | | | | |
| 1. | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см, в том числе уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в сутки в дни снегопада | 1,36 | 448,02 | | 5376,24 |
| 2. | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова), в том числе уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в 2-е суток | 0,26 | 87,23 | | 1046,74 |
| 3. | Очистка придомовой территории от наледи и льда с посыпкой противоледными материалами | 1 раз в сутки во время гололеда | 1,52 | 503,53 | | 6042,38 |
| 4. | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их помывка | в рабочие дни | 0,06 | 19,82 | | 237,89 |
| 5. | Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | в рабочие дни | 0,01 | 3,96 | | 47,52 |
| **II. Придомовая территория, работы по содержанию земельного участка в теплый период** | | | | | | |
| 6. | Подметание и уборка придомовой территории, включая вход в подъезд | в рабочие дни | 0,97 | 321,14 | | 3853,73 |
| 7. | Очистка от мусора и помывка урн, установленных возле подъездов | 1 раз в сутки, помывка – 2 раза в месяц | 0,11 | 35,69 | | 428,26 |
| 8. | Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | в рабочие дни | 0,01 | 3,96 | | 47,52 |
| 9. | Выкашивание газонов | 1 раз в сезон | 0,07 | 23,78 | | 285,41 |
| 10. | Санитарная вырубка зеленых насаждений | в рабочие дни | 0,01 | 3,96 | | 47,52 |
| 11. | Установка дополнительных урн, скамеек | по мере необходимости | 0,06 | 19,82 | | 237,89 |
| **III. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | |
| 12. | Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов | влажное подметание – в рабочие дни, мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц | 3,48 | 1149,79 | | 13797,50 |
| 13. | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, окон, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | не реже 2-х раз в год | 0,18 | 59,47 | | 713,66 |
| **VI. Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | |
| 14. | Дератизация подвалов/чердаков с применением готовой приманки | не реже 2-х раз в год | 0,32 | 107,05 | | 1284,62 |
| 15. | Дезинсекция подвалов | 4 раза в год | 0,13 | 43,61 | | 523,30 |
| **V. Сбор и вывоз бытовых отходов** | | | | | | |
| 16. | Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживание, транспортированию и размещению таких отходов | по мере необходимости | 0,02 | 7,93 | | 95,18 |
| **VI. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (внутридомовые сети ХВС, ГВС, отопление, водоотведение)** | | | | | | |
| 17. | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнения наладочных работ и ремонтных работ на тепловых пунктах в многоквартирных домах; проведение ремонтных работ | по мере необходимости | 0,24 | | 79,30 | 951,55 |
| 18. | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов | по мере необходимости | 1,44 | | 475,78 | 5709,31 |
| 19. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме | по мере необходимости | 1,01 | | 333,05 | 3964,18 |
| 20. | Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; ТР по мере необходимости | 1 раз в год | 0,05 | | 15,86 | 190,37 |
| 21. | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений, промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | 1 раз в год | 0,65 | | 214,10 | 2569,25 |
| 22. | Обеспечение устранений аварий в соответствии с установленными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | постоянно | 1,13 | | 372,70 | 4472,35 |
| 23. | Помывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год | 1,70 | | 563,00 | 6756,05 |
| 24. | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | 1 раз в год | 0,62 | | 206,17 | 2474,06 |
| 25. | Удаление воздуха из системы отопления | по мере необходимости | 0,24 | | 79,30 | 951,55 |
| **VII. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (электрические сети)** | | | | | | |
| 26. | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей, заземление по результатам проверки | 4 раза в год | 0,10 | | 31,72 | 380,59 |
| 27. | Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | 2 раза в год, ремонт – по мере необходимости | 0,97 | | 321,14 | 3853,73 |
| 28. | Обеспечение устранений аварий в соответствии с установленными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | постоянно | 0,88 | | 289,43 | 3473,14 |
| **VIII. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** | | | | | | |
| 29. | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | 1 раз в год | 0,56 | | 186,35 | 2236,18 |
| 30. | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.  Проверка температурно-влажностного режима подвалов, состояние помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление т.д. | 1 раз в неделю | 0,13 | | 43,61 | 523,30 |
| 31. | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.  Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | 1 раз в неделю | 0,10 | | 31,72 | 380,59 |
| 32. | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен и фасадов многоквартирных домов | устранение выявленных неисправностей – по мере необходимости | 1,46 | | 483,71 | 5804,50 |
| 33. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов | устранение выявленных неисправностей – по мере необходимости | 0,05 | | 15,86 | 190,37 |
| 34. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов | 1 раз в год , устранение согласно графика | 0,17 | | 55,51 | 666,14 |
| 35. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов | 2 раза в год | 0,26 | | 87,23 | 1046,74 |
| 36. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год, устранение дефектов по мере необходимости | 0,01 | | 3,96 | 44,28 |
| 37. | Работы, выполняемые в целях надлежащего оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год, устранение дефектов по мере необходимости | 0,10 | | 31,72 | 380,59 |
| **IX. Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (несущих элементов крыш) многоквартирных домов** | | | | | | |
| 38. | Осмотр всех элементов кровель, водостоков | 2 раза в год | 0,05 | | 15,86 | 190,37 |
| 39. | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | 1 раз в 2 месяца | 0,37 | | 122,90 | 1474,85 |
| 40. | Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи | 1 раз в месяц зимой | 0,30 | | 99,12 | 1189,44 |
| 41. | Ремонт кровель | по мере необходимости | 0,97 | | 321,14 | 3853,72 |
|  | **Итого:** |  | **22,15** | | **7 319,02** | **87 795,79** |

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома по адресу: н.п. Зашеек, ул. Северная Аллея д.1, 3**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Стоимость общей площади** | | | |
| **на 1 кв.м. (руб./месс.)** | **Руб./месс.** | | **Руб./год** |
| **I. Придомовая территория, работы по содержанию земельного участка в холодный период** | | | | | | |
| 1. | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см, в том числе уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в сутки в дни снегопада | 0,66 | 233,43 | | 2 801,17 |
| 2. | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова), в том числе уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в 2-е суток | 0,39 | 136,84 | | 1 642,07 |
| 3. | Очистка придомовой территории от наледи и льда с посыпкой противоледными материалами | 1 раз в сутки во время гололеда | 1,90 | 668,10 | | 8 017,15 |
| 4. | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их помывка | в рабочие дни | 0,06 | 20,13 | | 241,55 |
| 5. | Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | в рабочие дни | 0,13 | 44,28 | | 531,33 |
| **II. Придомовая территория, работы по содержанию земельного участка в теплый период** | | | | | | |
| 6. | Подметание и уборка придомовой территории, включая вход в подъезд | в рабочие дни | 1,63 | 571,50 | | 6 858,05 |
| 7. | Очистка от мусора и помывка урн, установленных возле подъездов | 1 раз в сутки, помывка – 2 раза в месяц | 0,15 | 52,33 | | 627,92 |
| 8. | Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | в рабочие дни | 0,13 | 44,28 | | 531,33 |
| 9. | Выкашивание газонов | 1 раз в сезон | 0,21 | 72,44 | | 869,33 |
| 10. | Санитарная вырубка зеленых насаждений | в рабочие дни | 0,05 | 16,10 | | 193,18 |
| 11. | Установка дополнительных урн, скамеек | по мере необходимости | 0,31 | 108,67 | | 1 304,06 |
| **III. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | |
| 12. | Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов | влажное подметание – в рабочие дни, мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц | 5,04 | 1 770,86 | | 21 250,28 |
| 13. | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, окон, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | не реже 2-х раз в год | 0,14 | 48,30 | | 579,55 |
| **VI. Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | |
| 14. | Дератизация подвалов/чердаков с применением готовой приманки | не реже 2-х раз в год | 0,61 | 849,21 | | 10 190,55 |
| **V. Сбор и вывоз бытовых отходов** | | | | | | |
| 15. | Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживание, транспортированию и размещению таких отходов | по мере необходимости | 0,06 | 20,13 | | 241,55 |
| **VI. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (внутридомовые сети ХВС, ГВС, отопление, водоотведение)** | | | | | | |
| 16. | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнения наладочных работ и ремонтных работ на тепловых пунктах в многоквартирных домах; проведение ремонтных работ | по мере необходимости | 0,77 | | 269,66 | 3 235,91 |
| 17. | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов | по мере необходимости | 1,19 | | 418,57 | 5 022,79 |
| 18. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме | по мере необходимости | 0,74 | | 261,61 | 3 139,32 |
| 19. | Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; ТР по мере необходимости | 1 раз в год | 0,06 | | 20,13 | 241,55 |
| 20. | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений, промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | 1 раз в год | 1,15 | | 402,47 | 4 829,61 |
| 21. | Обеспечение устранений аварий в соответствии с установленными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | постоянно | 0,97 | | 342,10 | 4 105,24 |
| 22. | Помывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год | 0,95 | | 334,05 | 4 008,65 |
| 23. | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | 1 раз в год | 1,83 | | 643,95 | 7 727,38 |
| 24. | Удаление воздуха из системы отопления | по мере необходимости | 0,23 | | 80,49 | 965,92 |
| **VII. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (электрические сети)** | | | | | | |
| 25. | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей, заземление по результатам проверки | 4 раза в год | 0,16 | | 56,35 | 676,15 |
| 26. | Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | 2 раза в год, ремонт – по мере необходимости | 1,04 | | 366,25 | 4 395,01 |
| 27. | Обеспечение устранений аварий в соответствии с установленными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | постоянно | 0,95 | | 334,05 | 4 008,65 |
| **VIII. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** | | | | | | |
| 28. | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | 1 раз в год | 0,58 | | 205,02 | 2 460,28 |
| 29. | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен и фасадов многоквартирных домов | устранение выявленных неисправностей – по мере необходимости | 0,63 | | 221,36 | 2 656,35 |
| 30. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов | устранение выявленных неисправностей – по мере необходимости | 0,13 | | 44,28 | 531,33 |
| 31. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов | 1 раз в год , устранение согласно графика | 0,10 | | 36,23 | 434,73 |
| 32. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов | 2 раза в год | 0,68 | | 237,46 | 2 849,54 |
| 33. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год, устранение дефектов по мере необходимости | 0,21 | | 72,44 | 869,33 |
| 34. | Работы, выполняемые в целях надлежащего оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год, устранение дефектов по мере необходимости | 0,38 | | 132,82 | 1 593,84 |
| **IX. Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (несущих элементов крыш) многоквартирных домов** | | | | | | |
| 35. | Осмотр всех элементов кровель, водостоков | 2 раза в год | 0,09 | | 32,20 | 386,37 |
| 36. | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | 1 раз в 2 месяца | 0,07 | | 24,15 | 289,78 |
| 37. | Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи | 1 раз в месяц зимой | 0,19 | | 68,43 | 821,10 |
| 38. | Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них, восстановление разрушенной теплоизоляции дверей | 1 раз летом, зимой – 1 раз в месяц, восстановление по мере необходимости | 0,13 | | 44,28 | 531,33 |
| 39. | Восстановление (ремонт) продухов вентиляции | по мере необходимости | 0,15 | | 52,33 | 627,92 |
| 40. | Ремонт кровель | по мере необходимости | 1,99 | | 700,29 | 8 403,52 |
|  | **Итого:** |  | **26,80** | | **10 057,55** | **120 690,65** |

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома по адресу: н.п.Зашеек, ул. Новая д.5**

**Общая площадь дома – 414,40 кв.м.**

**Общий тариф по содержанию и ремонту жилого фонда – 23,41 руб.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Стоимость общей площади** | | | |
| **на 1 кв.м. (руб./месс.)** | **Руб./месс.** | | **Руб./год** |
| **I. Придомовая территория, работы по содержанию земельного участка в холодный период** | | | | | | |
| 1. | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см, в том числе уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в сутки в дни снегопада | 0,65 | 269,36 | | 3 232,32 |
| 2. | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова), в том числе уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в 2-е суток | 0,41 | 169,90 | | 2 038,80 |
| 3. | Очистка придомовой территории от наледи и льда с посыпкой противоледными материалами | 1 раз в сутки во время гололеда | 1,73 | 716,91 | | 8 602,92 |
| 4. | Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | в рабочие дни | 0,18 | 74,59 | | 895,08 |
| **II. Придомовая территория, работы по содержанию земельного участка в теплый период** | | | | | | |
| 5. | Подметание и уборка придомовой территории, включая вход в подъезд | в рабочие дни | 1,49 | 617,46 | | 7 409,52 |
| 6. | Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | в рабочие дни | 0,18 | 74,59 | | 895,08 |
| 7. | Выкашивание газонов | 1 раз в сезон | 0,25 | 103,60 | | 1 243,20 |
| 8. | Санитарная вырубка зеленых насаждений | в рабочие дни | 0,11 | 45,58 | | 546,96 |
| **III. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | |
| 9. | Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов | влажное подметание – в рабочие дни, мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц | 4,40 | 1 823,36 | | 21 880,32 |
| 10. | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, окон, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | не реже 2-х раз в год | 0,12 | 49,73 | | 596,76 |
| **IV. Сбор и вывоз бытовых отходов** | | | | | | |
| 11. | Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживание, транспортированию и размещению таких отходов | по мере необходимости | 0,12 | 49,73 | | 596,76 |
| **V. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (внутридомовые сети ХВС, ГВС, отопление, водоотведение)** | | | | | | |
| 12. | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнения наладочных работ и ремонтных работ на тепловых пунктах в многоквартирных домах; проведение ремонтных работ | по мере необходимости | 0,77 | | 319,09 | 3 829,08 |
| 13. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общедомовому имуществу в многоквартирном доме | по мере необходимости | 0,72 | | 298,37 | 3 580,44 |
| 14. | Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; ТР по мере необходимости | 1 раз в год | 0,19 | | 78,74 | 944,88 |
| 15. | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений, промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | 1 раз в год | 1,08 | | 447,55 | 5 370,60 |
| 16. | Обеспечение устранений аварий в соответствии с установленными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | постоянно | 0,92 | | 381,25 | 4 575,00 |
| 17. | Помывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год | 1,00 | | 414,40 | 4 972,80 |
| 18. | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | 1 раз в год | 1,67 | | 692,05 | 8 304,60 |
| 19. | Удаление воздуха из системы отопления | по мере необходимости | 0,27 | | 111,89 | 1 342,68 |
| **VI. Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (электрические сети)** | | | | | | |
| 20. | Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | 2 раза в год, ремонт – по мере необходимости | 0,98 | | 406,11 | 4 873,32 |
| 21. | Обеспечение устранений аварий в соответствии с установленными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | постоянно | 0,92 | | 381,25 | 4 575,00 |
| **VII. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** | | | | | | |
| 22. | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | 1 раз в год | 0,58 | | 240,35 | 2 884,20 |
| 23. | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен и фасадов многоквартирных домов | устранение выявленных неисправностей – по мере необходимости | 0,60 | | 248,64 | 2 983,68 |
| 24. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов | устранение выявленных неисправностей – по мере необходимости | 0,18 | | 74,59 | 895,08 |
| 25. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов | 1 раз в год , устранение согласно графика | 0,16 | | 66,30 | 795,60 |
| 26. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов | 2 раза в год | 0,66 | | 273,50 | 3 282,00 |
| 27. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год, устранение дефектов по мере необходимости | 0,25 | | 103,60 | 1 243,20 |
| 28. | Работы, выполняемые в целях надлежащего оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год, устранение дефектов по мере необходимости | 0,35 | | 145,04 | 1 740,48 |
| **VIII. Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (несущих элементов крыш) многоквартирных домов** | | | | | | |
| 29. | Осмотр всех элементов кровель, водостоков | 2 раза в год | 0,15 | | 62,16 | 745,92 |
| 30. | Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи | 1 раз в месяц зимой | 0,24 | | 99,46 | 1 193,52 |
| 31. | Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них, восстановление разрушенной теплоизоляции дверей | 1 раз летом, зимой – 1 раз в месяц, восстановление по мере необходимости | 0,21 | | 87,02 | 1 044,24 |
| 32. | Ремонт кровель | по мере необходимости | 1,87 | | 774,93 | 9 299,16 |
|  | **Итого:** |  | **23,41** | | **9 701,10** | **116 413,20** |