ПРОЕКТ договорА

управления многоквартирным домом

п. Ракитное "\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, собственник помещения многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании выписки из ЕГРН от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_ года, по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом – протокол № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года с другой стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. **Общие положения и предмет договора**

1.1. Настоящий Договор заключён на основании решения конкурсной комиссии о признании « \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ » победителем конкурса « \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ », лот № \_\_\_ по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурсной комиссии от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

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

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

**2. Цель и предмет Договора**

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.14. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

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

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

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

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

3.1.19. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собствеников помещений. Письменный отчет размещается на досках объявлений, в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах.

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

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

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

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

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

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

3.2. Управляющая организация вправе:

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

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

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

3.3. Собственник обязан:

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

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

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

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

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

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

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

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

ж) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 8.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 22.00 час. до 8.00 час. и с 12.00 час. до 14.00 час.);

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

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

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

- об изменении собственника жилого помещения;

 - о заключенных договорах найма;

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

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

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

3.4. Собственник имеет право:

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

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

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

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

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

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

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

**порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества;

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

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. за один кв.м общей площади помещения.

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

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

4.6. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за жилое помещение, за отопление и на ОДН.

4.7. 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.

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

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

 **5. Ответственность сторон**

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

 5.2. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

**6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией**

**её обязательств по договору управления**

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

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора;

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

- получения не реже 1 раза в год письменного отчета;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**7. Порядок изменения и расторжения договора**

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

 а) по инициативе Собственника в случае:

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

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

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

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

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

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

7.1.2. По соглашению сторон.

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

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

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

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

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

 7.5. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

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

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

**8. Срок действия Договора и заключительные положения**

8.1. Договор заключен сроком на \_\_\_\_ год и вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202 года.

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

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

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

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**9. Заключительные положения**

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_\_ страницах и содержит \_\_\_\_ приложений.

9.2. Приложения:

Приложение № 1 - Состав общего имущества в МКД на \_\_\_ л.

Приложение № 2 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД на \_\_ л.

Приложение № 3 - Годовой отчет на \_\_\_ л.

Приложение № 4 - Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД

Приложение № 5 - Разграничение ответственности на \_\_ л.

Приложение № 6 - Порядок и сроки формирования документов Управляющей организацией, а также её действия, при подготовке к утверждению на общем собрании Собственников плана текущего ремонта общего имущества МКД.

1. **Реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая компания: | Собственник: |
| Название:Юридический адрес:Фактический адрес:Реквизиты:Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_мп | ФИО **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** паспорт серия \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 1**

к Договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_

**Состав общего имущества МКД по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 (адрес многоквартирного дома)

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

номер государственной регистрации \_\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

инвентарный номер

кадастровый номер МКД:

 номер технического паспорта БТИ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 серия, тип постройки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 год постройки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 этажность - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 количество квартир - \_\_\_; количество нежилых помещений - \_\_\_;

 общая площадь с учетом балконов - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

 общая площадь жилых помещений без учета балконов - \_\_\_\_\_ кв. м;

 общая площадь нежилых помещений - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

 степень износа по данным государственного технического учета - \_\_\_\_\_%;

 год последнего комплексного капитального ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 площадь земельного участка, в составе общего имущества - \_\_\_\_\_\_ кв. м;

 кадастровый номер земельного участка - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

|  |
| --- |
| **1. Помещения, конструктивные элементы и инженерные коммуникации** |
| **Наименование элемента общего имущества** | **Параметры** |
| Помещения общего пользования | Назначение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Наименования \_\_\_\_\_\_\_\_Количество \_\_\_ шт.Площадь пола \_\_\_ кв. мМатериал пола \_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество \_\_\_ шт.Площадь пола \_\_\_ кв. мМатериал пола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Лестницы | Количество лестничных маршей \_\_\_ шт.Материал лестничных маршей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Материал ограждения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Материал балясин \_\_\_\_\_\_\_\_Площадь \_\_\_ кв. м |
| Лифтовые и иные шахты | Количество:- лифтовых шахт \_\_\_ шт.;- иных шахт \_\_\_ шт.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать название шахт) |
| Коридоры | Количество \_\_\_ шт.Площадь пола \_\_\_ кв. мМатериал пола \_\_\_ |
| Технические этажи | Количество \_\_\_ шт.Площадь пола \_\_\_ кв. мМатериал пола \_\_\_\_\_\_ |
| Чердаки | Количество \_\_\_ шт.Площадь пола \_\_\_ кв. м |
| Технические подвалы | Количество \_\_\_ шт.Площадь пола \_\_\_ кв. мПеречень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Перечень установленного инженерного оборудования:1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Фундаменты | Вид фундамента: \_\_\_Количество продухов \_\_\_ шт. |
| Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов \_\_\_ шт.Площадь стен в подъездах \_\_\_ кв. мМатериал отделки стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_Площадь потолков \_\_\_ кв. мМатериал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | Площадь стен \_\_\_ кв. мМатериал стен и перегородок \_\_\_\_\_\_\_\_\_Материал отделки стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Площадь потолков \_\_\_ кв. мМатериал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Наружные стены и перегородки | Материал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Площадь \_\_\_ тыс. кв. мДлина межпанельных швов \_\_\_ м |
| Перекрытия | Количество этажей \_\_\_\_\_\_Материал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Площадь \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м |
| Крыши | Количество \_\_\_ шт.Вид кровли \_\_\_\_\_\_\_\_ (плоская, односкатная, двускатная, иное)Материал кровли \_\_\_\_\_\_Площадь кровли \_\_\_ кв. мПротяженность свесов \_\_\_ мПлощадь свесов \_\_\_ кв. мПротяженность ограждений \_\_\_ м |
| Двери | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, \_\_\_ шт.Из них:- деревянных \_\_\_ шт.;- металлических \_\_\_ шт. |
| Окна | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, \_\_\_ шт.,из них деревянных \_\_\_ шт. |
| Лифты и лифтовое оборудование | Количество \_\_\_ шт.В том числе:грузовых \_\_\_ шт.Марки лифтов \_\_\_Грузоподъемность \_\_\_ тПлощадь кабин \_\_\_ кв. м |
| Мусоропровод | Количество \_\_\_ шт.Длина ствола \_\_\_ мКоличество загрузочных устройств \_\_\_ шт. |
| Вентиляция | Количество вентиляционных каналов \_\_\_ шт.Материал вентиляционных каналов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Протяженность вентиляционных каналов \_\_\_ мКоличество вентиляционных коробов \_\_\_ шт. |
| Дымовые трубы/вентиляционные трубы | Количество вентиляционных труб \_\_\_ шт.Материал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Количество дымовых труб \_\_\_ шт.Материал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | Количество желобов \_\_\_ шт.Количество водосточных труб \_\_\_ шт.Тип водосточных желобов,водосточных труб (наружные/внутренние)Протяженность водосточных труб \_\_\_ мПротяженность водосточных желобов \_\_\_ м |
| Электрические водно-распределительные устройства | Количество \_\_\_ шт. |
| Светильники | Количество \_\_\_ шт. |
| Системы дымоудаления | Количество \_\_\_ шт. |
| Магистраль с распределительным щитком | Количество \_\_\_ шт.Длина магистрали \_\_\_ м |
| Сети электроснабжения | Длина \_\_\_ м |
| Котлы отопительные | Количество \_\_\_ шт. |
| Сети теплоснабжения | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:1. \_\_\_ мм \_\_\_ \_\_ м2. \_\_\_ мм \_\_\_ \_\_ м |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество:- задвижек \_\_\_ шт.;- вентилей \_\_\_ шт.;- кранов \_\_\_ шт. |
| Бойлерные (теплообменники) | Количество \_\_\_\_\_ шт. |
| Элеваторные узлы | Количество \_\_\_\_\_ шт. |
| Радиаторы | Материал и количество:1. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_ шт.2. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_ шт. |
| Полотенцесушители | Материал и количество:1. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ шт.2. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ шт. |
| Системы очистки воды | Количество \_\_\_ шт. Марка \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Насосы | Количество \_\_\_ шт. Марка насоса:1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Трубопроводы холодной воды | Диаметр, материал и протяженность:1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м |
| Трубопроводы горячей воды | Диаметр, материал и протяженность:1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Количество:- задвижек \_\_\_ шт.;- вентилей \_\_\_ шт.;- кранов \_\_\_ шт. |
| Коллективные приборы учета | Перечень установленных приборов учета, марка и номер:1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Сигнализация | Вид сигнализации:1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Трубопроводы канализации | Диаметр, материал и протяженность:1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м.2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. |
| Сети газоснабжения | Диаметр, материал и протяженность:1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м.2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. |
| Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения | Количество:- задвижек \_\_\_ шт.;- вентилей \_\_\_ шт.;- кранов \_\_\_ шт. |
| Калориферы | Количество \_\_\_ шт. |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | Количество \_\_\_ шт. |
| Иное оборудование | Указать наименование |
| **2. Земельный участок, зеленные насаждения и элементы благоустройства** |
| **Наименование элемента общего имущества** | **Параметры** |
| Общая площадь | Земельного участка \_\_\_\_\_\_ га,в том числе:- застройка \_\_\_ га;- асфальт \_\_\_ га;- грунт \_\_\_ га;- газон \_\_\_ га |
| Зеленые насаждения | Деревья \_\_\_ шт.;кустарники \_\_\_ шт. |
| Элементы благоустройства | Малые архитектурные формы \_\_\_\_\_\_ (есть/нет), если есть - перечислить \_\_\_\_\_\_Ограждения \_\_\_ мСкамейки \_\_\_ шт.Столы \_\_\_ шт. |
| Ливневая сеть | Люки \_\_\_ шт.Приемные колодцы \_\_\_ шт.Ливневая канализация:Тип \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Материал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Протяженность \_\_\_\_\_ м |
| Иные строения | 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

ПОДПИСИ СТОРОН

**Приложение № 3**

к Договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_

**Годовой отчет о расходовании средств по МКД \***

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_год.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| доходы | начислено, руб. | оплачено, руб. |
| Общая площадь МКД кв.м. |  |  |
| 1.Содержание жилья (платежи населения) |  |  |
| 2.Доходы от нежилых помещений (при наличии) |  |  |
| З.Прочие доходы: |  |  |
| доходы, полученные от использования общего имущества, в том числе: |  |  |
| размещение рекламы |  |  |
| доходы от интернет провайдеров |  |  |
| 4.Прочие доходы: |  |  |
| Электроэнергия ОДН |  |  |
| Холодная вода ОДН |  |  |
| **Итого содержание жилья и прочие доходы** |  |  |
| РАСХОДЫ |  |  |
| Статья |  |  |
| Остаток денежных средств на 01.01. отчетного года |  |  |
| 1 Ремонт конструктивных элементов зданий |  |  |
| Заработная плата за текущий ремонт (плановый осмотр кровли, оконных и дверных заполнений, фасада, закрытие теплового контура, ремонт козырька, очистка тех.помещений от мусора и прочие) |  |  |
| Страховые взносы (пенсионный фонд, медстрахование, ФСС) |  |  |
| Техническое обслуживание дымоходов и вентканалов |  |  |
| Материальные затраты (указать материалы, работы,услуги выполненные УК и (или) подрядными организациями) |  |  |
| Прочие расходы (заработная плата водителей, налоги на ФОТ, ГСМ и запчасти для транспорта- снабжения, доставки материалов на участок) |  |  |
| 2 Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования |  |  |
| Заработная плата за текущий ремонт (плановый осмотр общедомой системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, системы отопления, системы электроснабжения, подготовка системы отопления к отопительному периоду, замена эл.ламп, ППР электрощитов, ревизия вентилей, сварочные работы с заменой участков трубы, ремонт и прочистка канализации, замена задвижки, смена вентиля и прочие) |  |  |
| Страховые взносы (пенсионный фонд, медстрахование, ФСС) |  |  |
| Материальные затраты (указать материалы, работы,услуги выполненные УК и (или) подрядными организациями) |  |  |
| Аварийное обслуживание (услуги по ликвидации аварий в выходные, праздничные дни и ночное время) |  |  |
| Тех.обслуж. внутридомового газового оборудования (1 раз в 3 года) |  |  |
| Диагностика ВДГО 1 раз в 5 лет |  |  |
| Техническое обслуживание индивидуального теплового пункта (в отопит.период) |  |  |
| Техническое обслуживание ОДПУ |  |  |
| Техническое обслуживание лифтов |  |  |
| Экспертное обследование (диагностика) лифтов |  |  |
| Прочие расходы (заработная плата водителей, налоги на ФОТ, ГСМ и запчасти для транспорта- снабжения, доставки материалов на участок) |  |  |
| 3 Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилого фонда**умный потребитль** |  |  |
| Заработная плата за благоустройство (уборка лестничных клеток, дворовой территории, покос травы, ремонт и покраска дворового оборудования, побелка бордюров и прочие) |  |  |
| Страховые взносы (пенсионный фонд, медстрахование, ФСС) |  |  |
| Материальные затраты (указать материалы, работы,услуги выполненные УК и (или) подрядными организациями) |  |  |
| Дератизация |  |  |
| Содержание и обслуживание жилищного фонда, услуги сторонних организаций (ремонт бензопилы, бензокосы, вывоз мусора, талоны на захоронение ТБО, утилизация ламп) |  |  |
| Транспортировка КГМ на утилизацию |  |  |
| Прочие расходы (заработная плата водителей, налоги на ФОТ, ГСМ и запчасти для транспорта- снабжения, амортизация ОС, доставки материалов на участок) |  |  |
| Оплата ресурсоснабжающим организациям коммунальных ресурсов, используемых при обслуживании общего имущества ОДН (электроэне ргия, холодная вода) |  |  |
| 4 Внеэксплуатационные расходы(налог по упрощенной системе налогообложения, услуги банка, транспортный налог, плата за негативное воздействие на окружающую среду, членские взносы) |  |  |
| 5 Общеэксплуатационные расходы(ФОТ АУП и страховые взносы, прием и регистрация заявок от населения, взаимодействие с организациями по устранию аварий, делопроизводство, организация работ с населением, подрядными организациями, с ресурсоснабжающими организациями, прием населения и юридических лиц, переписка, ведение бухгалтерского и технического учета, отчетности, организация работ с органами надзора и контролирующими организациями, организация расчетов за жилищные услуги, ведение баз данных по оплате за содержание и ремонт жилья, ведение паспортного учета, содержание и обслуживание средств связи, сайтов, программное обеспечение, услуги СБИС (бухучет), обслуживание ККМ, хранение и обновление технической документации, подготовка документации для судебных инстанций и участие в судебных заседаниях, технические осмотры, обследования, планирование, расчет стоимости работ, их приемка, учет и ведение журналов, подготовка паспортов готовности и актов осмотра, съем показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета и прочие услуги (в т.ч. коммунальные платежи, бухгалтерские программы, аренда помещения, территории, бланки, канцелярские расходы, услуги почты, благоустройство территории офиса, госпошлина, обучение сотрудников, командировочные расходы, подписка на периодическую печать, участие в конкурсах, обучающих семинарах, оплата госпошлин) |  |  |
| 6 Прочие и прямые затраты, услуги РРКЦ(агентское и комиссионное вознаграждение за изготовление ЕПД, прием и перечисление платежей, страхование гражданской ответственности, агентское вознаграждение за расчет ОДН) |  |  |
| Итого |  |  |
| Финансовый результат |  |  |
| Остаток денежных средств на 01.01. текущего года |  |  |

***\*Отчет представляется Собственнику за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия.***

**Приложение № 4**

к Договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_

**АКТ \* № \_\_\_\_\_\_\_**

**приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД**

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

Собственники МКД, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем «Собственник», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается ФИО уполномоченного собственника помещения в МКД либо председателя Совета МКД)

являющегося собственником квартиры №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящейся в данном МКД, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

(указывается решение общего собрания Собственников МКД либо доверенность, дата, номер)

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД)

именуем\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в дальнейшем «Управляющая организация» в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указывается ФИО уполномоченного лица, должность)

действующая \_\_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Управляющей организацией предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом №\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. (далее - «Договор») услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонт общего имущества МКД, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида работы (услуги | Периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги) | Единица измерения работы (услуги) | Стоимость /сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу | Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

2. Всего за период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г.

выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

 (прописью)

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

ПОДПИСИ СТОРОН

***\* Акт оформляется ежеквартально не позднее 10 рабочих дней месяца следующего за отчетным кварталом и в срок не позднее месяца следующего за отчетным кварталом направляется Собственнику.***

**Приложение № 5**

к Договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_

**Разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника**

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и помещением Собственника является:

1. **Граница по системе горячего и холодного водоснабжения** - первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с первым отключающим устройством, внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы ответвления от трубопроводов и первое отключающее устройство несет Управляющая организация. При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет Собственник.

2. **Граница по системе отопления** - является резьбовое соединение отопительного прибора, либо трубопровода от отопительного прибора с первым отключающим устройством (вентилем). Эксплуатационную ответственность за техническое состояние и ремонт (замену) отопительных приборов расположенных в его помещении, трубопровода до первого отключающего устройства, герметичность резьбового соединения с первым отключающим устройством, несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за техническое состояние отключающего устройства и стоякового трубопровода несет Управляющая организация. Если отопительные приборы не имеют запирающего устройства и соединены с общедомовым стояком подачи тепловой энергии при помощи сварки или резьбового соединения, то границей эксплуатационной ответственности является первый сварной шов или первое резьбовое соединение от отопительного прибора. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за герметичность сварного соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Управляющая организация.

3. **Граница по системе канализации** - место присоединения сантехнического прибора и (или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка. Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации, обслуживающей более одного помещения в МКД, включая состояние тройников.

4. **Граница по системе электроснабжения** - Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, а при наличии до прибора учета оборудования ввода, до его первых соединительных клемм. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.

5. **Граница по системе газоснабжения** – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации определяются: по обслуживанию придомовой территории в границах участка, согласно паспорта БТИ и (или) кадастрового плана.

Внешней границей сетей газоснабжения, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

ПОДПИСИ СТОРОН

**Приложение № 6**

к Договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_

**Порядок и сроки формирования документов в Управляющей организацией, а также её действия, при подготовке к утверждению на общем собрании Собственников МКД плана текущего ремонта общего имущества МКД**

1. Провести после окончания отопительного сезона весенний осмотр общего имущества многоквартирного дома (далее - ВО) с участием председателя совета МКД и составить акт ВО. Срок исполнения действия 5 рабочих дней с момента окончания отопительного сезона.

2. На основании акта ВО подготовить смету работ по текущему ремонту общего имущества МКД (далее - смета) с указанием их стоимости. Срок исполнения действия 5 дней с момента составления акта ВО.

3. Направить смету председателю МКД для ознакомления. Срок исполнения действия 1 рабочий день с момента составления сметы.

4. Составить план текущего ремонта на основании сметы с указанием сроков выполнения работ, их стоимости, описанием содержания каждого вида работ и гарантийными сроками этих работ. Срок исполнения действия 15 рабочих дней с момента составления сметы.

5. Подготовить и направить сообщение о проведении очно-заочного общего собрания Собственников МКД по утверждению плана текущего ремонта общего имущества МКД (далее - план текущего ремонта) за 10 рабочих дней до его проведения. Срок исполнения действия 15 рабочих дней с момента составления сметы.

6. Провести общее собрание Собственников МКД и по результатам принятого решения Собственников МКД оформить протокол общего собрания Собственников МКД. Срок исполнения действия не позднее 10 рабочих дней с момента проведения общего собрания.

7. При утверждении плана текущего ремонта на общем собрании Собственников МКД, приступить к выполнению работ по текущему ремонту в утвержденные сроки.

8. В случаи отклонения по утверждению плана текущего ремонта на общем собрании Собственников МКД, предложить Собственникам МКД определить самостоятельно виды работ по текущему ремонту, путем размещения информации на досках объявлений подъездов МКД.

9. При поступлении от Собственников предложений по видам работ, составить и направить председателю совета МКД сметную стоимость на данные работы. Срок исполнения действия 1 рабочий день с момента получения предложений.

По результатам рассмотрения сметной стоимости работ Совет МКД вправе инициировать и провести общее собрание собственников помещений МКД по вопросу утверждения данных работ.