



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Администрации города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области

30.09.2016

№ 594

О договорных отношениях,
защищающих интересы собственников
помещений в многоквартирных домах
города Заволжья

В целях организации на основе норм Жилищного кодекса Российской Федерации договорных отношений, защищающих интересы собственников помещений в многоквартирных домах города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области, выстраивания сбалансированных отношений между собственниками жилья и управляющими организациями, Администрация города Заволжья **п о с т а н о в л я е т**:

1.Рекомендовать собственникам помещений в многоквартирных домах города Заволжья:

1.1.Использовать прилагаемую форму договора управления многоквартирным домом (далее-Договор) при выборе общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме города Заволжья управляющей организации;

1.2.Проявить инициативу по формированию условий обслуживания многоквартирного дома, организации и проведению собраний собственников помещений в многоквартирных домах, заключению либо приведению в соответствие с прилагаемой формой Договора, договоров управления многоквартирным домом.

2.Рекомендовать управляющим организациям, обслуживающим многоквартирные дома города Заволжья, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, инициировать приведение в соответствие с прилагаемой формой Договора, договора управления многоквартирным домом города Заволжья.

3.Начальнику отдела по общим вопросам Л. Н. Астраптовой обеспечить опубликование настоящего постановления на официальном сайте Администрации города Заволжья в сети Интернет (www.zavnnov.ru) и в газете «Новости Заволжья».

4.Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Заволжья О.В.Ганичева.

Глава Администрации

О. Н. Жесткова

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Заволжье

« _____ » _____ 20__ г.

_____,
(наименование управляющей организации)

(далее - Управляющая организация), в лице _____

(Ф.И.О., должность представителя, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании _____,

(учредительные документы/доверенность)

с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме (далее – Собственники) № _____ по ул. _____ (далее – МКД), с другой стороны, (в дальнейшем при совместном упоминании - Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом № _____ по ул. _____ (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании _____

(Приложение №1 к договору).

(реквизиты протокола общего собрания собственником помещений многоквартирного дома)

1.1. Состав общего имущества многоквартирного дома утвержден общим собранием и указан в (Приложении №2 к договору)

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности инженерных систем Управляющей организации (со схемой) при исполнении Договора приведены в Приложении №3 к договору.

1.3. При выполнении условий Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлениями Правительства Российской Федерации, правовыми актами органов местного самоуправления.

1.4. В настоящем договоре использованы следующие термины:

1.4.1. Многоквартирный дом-совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества Собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

1.4.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.4.3. Наниматель-лицо, проживающее в жилом помещении по договору социального найма жилого помещения, являющееся получателем коммунальных услуг, коммунальных ресурсов и плательщиком за потребленные услуги и ресурсы. Наниматель обязан обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, проводить текущий ремонт жилого помещения.

1.4.4. Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки,

подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с дворовой территорией, включающей подходы и подъезды к дому, хозяйственную площадку, детскую площадку, контейнерную площадку.

1.4.5. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющий поставку коммунальных ресурсов на основании договора с управляющей организацией.

1.4.6. Коммунальные услуги - осуществление деятельности Управляющей организации по подаче Собственникам и Нанимателям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков.

1.4.7. Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

1.4.8. Текущий ремонт - предупреждение преждевременного износа конструкций, отделки, инженерного оборудования дома.

1.4.9. Капитальный ремонт многоквартирного дома - проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории в соответствии с приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительства при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН-58-88 (р).

Взнос на капитальный ремонт - ежемесячный взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в размере который устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного настоящим Кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;

б) ремонт фундамента многоквартирного дома.

1.4.10. Совет многоквартирного дома – группа собственников помещений, выбранных общим собранием Собственников для выполнения полномочий, предусмотренных **Приложением №4 к договору**.

1.4.11. Председатель совета - собственник помещения, выбранный общим собранием собственников из числа членов совета многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона -Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия) № _____, выданной" _____ " _____ 20 ____ г. _____, (орган, выдавший лицензию)

по заданию другой стороны -Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицами, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2.Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

3.1. Срок управления многоквартирным домом по настоящему договору с «____» _____ 20__ г. по «____» _____ 20__ г.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1.Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определением их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденным общим собранием Собственников . **Приложение № 5 к договору**.

4.1.2.Предоставлять Собственнику и Нанимателю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящим договором. В течении действия гарантийного срока на все виды работ, выполняемых в рамках договора, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации.

Недостаток считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственникам.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственникам.

4.1.4. Производить в установленном порядке «Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (далее правила о предоставлении коммунальных услуг) расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия собственника в занимаемом жилом помещении.

4.1.5.Производить непосредственно при обращении Собственника или Нанимателя проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику или Нанимателю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника или Нанимателя за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику или Нанимателю неустоек (штрафов, пеней) и в течение 3-х рабочих дней по результатам проверки выдавать Собственнику или Нанимателю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые документы по просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

4.1.6. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета с привлечением председателя совета управления домом, предоставить Собственнику по его требованию в течение 3 рабочих дней со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

4.1.7. Принимать от Собственников и Нанимателей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги (кроме электроснабжения) за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником и Нанимателем сведений об их показаниях.

4.1.8. Уведомлять Собственников и Нанимателей не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

- сроках и порядке снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях Управляющей организации;
- применении в случае непредставления Собственником и Нанимателем сведений неустойки (пене и штрафов);
- последствиях не допуска Собственником и Нанимателей представителя Управляющей организации в согласованные дату и время в занимаемое Собственником и Нанимателем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных собственником сведений о показаниях приборов учета;
- последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении собственника, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- уведомлять Собственника и Нанимателя не менее чем за 30 дней о смене получателя платежей;

4.1.9. Принимать сообщения от Собственников и Нанимателей о факте непредоставления коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта (**Приложение №6**). При наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг составлять акт в произвольной форме, фиксирующий вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника;

4.1.10. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников и Нанимателей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 10 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику и Нанимателю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

4.1.11. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от Собственника и Нанимателя об обнаружении запаха газа, утечки воды, сточных вод в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа, воды, сточных вод, обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки;

4.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Устранять аварии по услуге водоснабжения и водоотведения в течение двух часов с момента получения заявки от собственника. По услуге газоснабжения и электроснабжения сообщать незамедлительно поставщикам услуг.

4.1.13. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, порче их имущества, а также снижению комфортности их проживания.

4.1.14. Информировать Собственника и Нанимателя в сроки, установленные Правилами о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.15. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

4.1.16. Согласовать с Собственником и Нанимателем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

4.1.17. Предоставить Собственнику путем размещения на досках объявлений, расположенных около подъездов многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных в помещении управляющей организации в месте, доступном для всех Собственников информацию об управляющей организации:

- сведения об Управляющей организации - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта управляющей организации в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая организация в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об Управляющей организации, фамилия, имя и отчество руководителя;
- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя;
- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;
- информация о праве Собственников обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать Собственнику в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;
- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;
- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами оказания услуг, а также информация о Правилах оказания услуг;
- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать собственник для удовлетворения бытовых нужд;
- наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль.

4.1.18. Предоставлять любому Собственнику или Нанимателю в течение 10 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые собственником расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

4.1.19. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия Собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

4.1.20. Не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего

требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

4.1.21. Осуществлять по заявлению Собственника или Нанимателя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

4.1.22. Сдавать председателю совета дома выполненные работы, услуги по управлению многоквартирным домом по актам о приемке оказанных услуг и выполненных работ. Приложение №7 к договору. Акты-приема выполненных услуг и работ подписываются уполномоченными представителями Управляющей организации и председателем совета управления дома. Подписание актов в одностороннем порядке управляющей организацией не допускается. Акты составляются в двух экземплярах, по одному каждой стороне.

4.1.23. Предоставлять председателю совета или совету многоквартирного дома:

- по требованию справки о стоимости выполненных работ и оказания услуг.
- акты о выполнении работ по текущему ремонту общего имущества - в течение 5 рабочих дней после окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца.
- акты о выполнении неотложных и непредвиденных работ - в течение 3 рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.
- ежегодный отчет об исполнении договора Приложение №8 к договору.

4.1.24. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

4.1.25. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

4.1.26. Организовывать и вести прием Собственников и Нанимателей в помещение.

4.1.27. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.1.28. Выдавать Собственнику или Нанимателю в день обращения справки установленного образца, выписки из лицевого счета.

4.1.29. На основании письменной заявки Собственника или Нанимателя в течении 3 рабочих дней направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба имуществу личному имуществу или общему имуществу дома.

4.1.30. В отношении квартир, не оборудованных приборами учета совместно с председателем совета управления многоквартирным домом фиксировать количество лиц проживающих в квартире с составлением акта (с подписью Собственника или Нанимателя квартиры) для расчета оплаты за коммунальные услуги по количеству проживающих.

4.1.31. Вести работу с неплательщиками, своевременно при наличии задолженности более трех месяцев выходить с исковыми требованиями в суд.

4.1.32. Ежегодно проводить обследование многоквартирного дома. По результатам обследования состояния дома составлять планы по текущему и капитальному ремонту с указанием наименования

работ, срока выполнения работ и предварительной стоимости. Проводить общие собрания Собственников для пересмотра перечня текущего ремонта и периодичности оказания работ и услуг.

4.1.33. Оказывать иные услуги и работы за счет дополнительных средств Собственников и Нанимателей:

- установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов;
- техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета;
- иные работы.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг собственник и наниматель вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении Собственника, соответствующие Собственники обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации.

4.1.34. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Правилами предоставления услуг и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Требовать с Собственника и Нанимателя внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

4.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и Нанимателем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником или Нанимателем жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации в том числе работников аварийных служб для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.3. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником и Нанимателем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

4.2.4. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления услуг, подачу Собственнику и Нанимателю коммунальных ресурсов.

4.2.5. Производить обработку и хранение персональных данных в соответствии с действующим законодательством.

4.2.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору, не нарушая условия договора.

4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные договором и законодательством РФ.

4.3. Собственник и Наниматель обязан:

4.3.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации или в иную службу, указанную управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей.

4.3.2. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организацией или в иную службу, указанную управляющей организацией.

4.3.3. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации не позднее 26-го числа текущего месяца.

4.3.4. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

4.3.5. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки,

установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность управляющей организации осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета.

4.3.6. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.7. Допускать представителя Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником и Нанимателем управляющей организацией сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, установленном Правилами предоставления услуг, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

4.3.8. Информировать управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.3.9. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за коммунальные услуги, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

4.3.10. Собственники нежилых помещений обязаны в 30 дневный срок с момента заключения договора на управление многоквартирным домом установить индивидуальные приборы учета в нежилых помещениях, заключить договора на поставку коммунальных ресурсов электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с ресурсоснабжающими организациями напрямую.

Оплата за теплоснабжение нежилых помещений, не оборудованных индивидуальным прибором учета, начисляется исходя из площади помещения по договору, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией на теплоснабжение всего многоквартирного дома. Плата за общедомовые нужды собственникам нежилых помещений рассчитывается исходя из занимаемой площади.

Расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме несут наравне с собственниками жилых помещений.

4.3.11. В течении 30 дней рассматривать на общем собрании предложения Управляющей организации.

4.3.12. Использовать жилые помещения по их функциональному назначению для проживания (постоянного пребывания) физических лиц с учетом прав и законных интересов всех собственников помещений с учетом положений ЖК РФ и ГК РФ, а также с учетом положений Федеральных законов, Постановлений Правительства Российской Федерации.

4.3.13. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Правилами о предоставлении коммунальных услуг и договором.

4.4. Собственник и Наниматель имеет право:

4.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

4.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику и Нанимателю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника или Нанимателя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику или Нанимателю неустоек (штрафов, пеней).

4.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг с оформлением акта об установлении факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

4.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника или Нанимателя в занимаемом жилом помещении.

4.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника или Нанимателя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4.7. Требовать от представителя Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника или Нанимателя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных 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 (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

4.4.8. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

4.4.9. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

4.4.10. Требовать от Управляющей организации совершения действий по техническому обслуживанию индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета в случае, когда управляющая организация приняла на себя такую обязанность по договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг.

4.4.11. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества, выполняемых работ, предоставляемых коммунальных услуг с оформлением акта.

4.4.12. Изменять Перечень работ, услуг по обслуживанию и содержанию общего имущества дома путем принятия соответствующего решения на общем собрании Собственников.

4.4.13. За счет дополнительно собранных денежных средств определять и согласовывать Перечень работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, сроков и условия его проведения путем принятия решения на общем собрании многоквартирного дома.

4.4.14. Участвовать совместно с председателем совета в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;

4.4.15. Знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;

4.4.16. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.5. Собственник и Наниматель не вправе:

4.5.1. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

4.5.2. Самовольно производить переустройство и перепланировку жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома.

4.6. В соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», настоящим Собственники и Наниматели даем свое согласие на обработку (в т.ч. сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, распространение, передачу, обезличивание, блокирование и уничтожение) Управляющей организацией наших персональных данных, необходимых в указанных в настоящем договоре целях, в том числе для начисления сумм к оплате за оказанные услуги и выполненные работы по надлежащему содержанию (техническому обслуживанию), текущему и капитальному ремонтам общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, организации предоставления коммунальных услуг, а также осуществления иной, направленной на достижение целей по управлению многоквартирного дома деятельности.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

5.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее размер платы) устанавливается общим собранием Собственников в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.2. Размер платы на каждый последующий год действия договора, начиная со второго устанавливается решением общего собрания Собственников не позднее чем за месяц до окончания текущего года и также указывается в перечне работ и периодичности услуг.

5.3. Плата за ремонт и содержание общего имущества определяется исходя из доли каждого собственника в праве общей долевой собственности на имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. метр общей площади помещения устанавливается одинаковым для Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5.5. Сэкономленные Управляющей организацией суммы (в размере разницы между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг) зачисляются на лицевой счет дома и расходуются в следующем периоде.

5.6. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема фактически предоставленных в расчетном месяце в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги проводимых в порядке, установленном Правилами о предоставлении коммунальных услуг.

5.7. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным прибором учета, определяется в соответствии с Правилами о предоставлении коммунальных услуг.

6. ВНЕСЕНИЕ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Срок внесения платы по договору устанавливается до 10 числа месяца, следующим за истекшим (расчетным) месяцем. Плата по договору вносится на основании платежных документов, составляемых управляющей организацией, и предъявляемых собственникам не позднее 1-го числа месяца, следующим за расчетным.

6.2. Неиспользование Собственником жилых и нежилых помещений не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общедомового имущества и платы за коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан, проживающих в помещениях не оборудованных приборами учета, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан.

6.3. Оплата иных работ, услуг разового характера, не предусмотренных договором, которые оказывает управляющая организация по заявкам собственников производится внесения денежных средств в кассу либо на расчетный счет управляющей организации в сроки согласованные между сторонами договора на оказание услуг.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Ответственность Собственника и Нанимателя:

7.1.1. Собственники и Наниматели несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны 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.

7.1.2. В случае неисполнения Собственником и Нанимателем обязанности по содержанию, проведению текущего и капитального ремонта принадлежащего ему жилого помещения, которое повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники Наниматель несет материальную ответственность перед другими Собственниками и Нанимателями имуществу которых причинен вред, а также за вред причиненный общему имуществу дома.

7.2. Ответственность Управляющей организации:

7.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками и Нанимателями за свои действия и действия третьих лиц действующих по заданию Управляющей организации.

7.2.2. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или некачественного выполнения услуг по содержанию и ремонту общего имущества Управляющая организация по требованию Собственника или Нанимателя выплачивает неустойку в размере, предусмотренном законом «О защите прав потребителей» от стоимости непредставленных коммунальных услуг или некачественно выполненных работ за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником или Нанимателем, либо производит в зачет будущих платежей.

7.3. Стороны несут иную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Все изменения, дополнения, дополнительные приложения к договору, принимаются на общем собрании Собственников, оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами договора, по одному экземпляру для каждой стороны.

8.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, составленном в письменном виде и подписанном сторонами. В соглашении указывается дата прекращения действий договора.

8.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом:

8.3.1. Если управляющая организация не выполняет условия такого договора;

8.3.2. Собственниками принято решение о выборе иной Управляющей организации, либо иного способа управления многоквартирного дома.

8.3.3. В отношении Управляющей организации введена процедура банкротства на любой стадии.

8.4. В случае одностороннего расторжения договора, принятом общим собранием Собственников, информация направляется в Управляющую организацию не позднее чем за 30 дней до даты расторжения договора указанной в решении общего собрания.

После расторжения Договора в течении 5 дней учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются председателю совета многоквартирного дома по акту приема-передачи.

8.5. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении договора не могут быть решены путем проведения переговоров и заключению соглашения, они подлежат решению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8.6. При расторжении договора или прекращения срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по договору. Сумма превышения платежей, полученных от Управляющей организации от Собственников или Нанимателей в счет вносимой ими оплаты по договору, на стоимость выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения договора возвращается Собственникам или Нанимателям, внесшим плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения договора, подлежит оплате должниками на основании платежных документов.

8.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о внесении изменений в договор или о его прекращении до окончания срока действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.8. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, которые полностью или частично делают невозможным выполнение условий настоящего договора одной из сторон или обеими сторонами, а

именно пожары, землетрясения, ураганные ветры, стихийные бедствия и другие обстоятельства непреодолимой силы не зависящие от воли сторон, наступление которых ни одна из сторон не могла предвидеть, сроки выполнения обязательств сторон перед друг другом продлеваются на время и на сроки в течении которых действовали указанные обстоятельства.

9. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ХРАНЕНИЯ ДОГОВОРА, ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

9.1. Решение о заключении договора управления многоквартирным домом принимается в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации. Реестр Собственников **приложение №9 к договору.**

9.2. При заключении договора стороны совместно формируют техническую документацию на многоквартирный дом с заполнением Приложения №10 к договору. Председатель совета дома по акту приема-передачи передает Управляющей организации техническую документацию на дом в соответствии с приложением. При расторжении договора управления Управляющая организация передает техническую документацию в соответствии с Приложением председателю совета дома по акту приема-передачи. За утрату технической документации Управляющая организация возмещает собственникам стоимость работ по восстановлению документации.

9.3. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится у Управляющей организации, второй передается председателю совета или совету многоквартирного дома. Экземпляр включает в себя текст самого договора, приложения, прошит, скреплен печатью Управляющей организации, подписями руководителя Управляющей организации и председателя совета либо членов совета многоквартирного дома на общем собрании Собственников помещений, на котором было принято решение о заключении договора, либо лица, уполномоченного на общем собрании собственников заключить с управляющей организацией договор управления.

9.4. По просьбе любого из Собственников помещений Управляющая организация выдает ему на руки копию договора, заверенную Управляющей организацией.

9.5. Все приложения к договору являются неотъемлемой частью договора и действуют на период действия договора.

К договору прилагаются:

1. Протокол общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома от _____ 20__ г.
2. Состав общего имущества многоквартирного дома
3. Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности инженерных систем.
4. Полномочия совета многоквартирного дома.
5. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом.
6. Акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
7. Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ.
8. Отчет управляющей организации
9. Реестр собственников помещений.
10. Перечень технической документации.

10. Юридический адрес и реквизиты сторон

1. Управляющая организация:

(наименование Управляющей организации, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)
Адрес места нахождения: _____
Тел./факс: _____
ИНН _____
Расчетный счет N _____
Кор. счет N _____
БИК _____
Свидетельство о государственной регистрации
Аварийно-диспетчерская служба: тел. _____

Руководитель

(подпись)

М.П.

2. Лицо, уполномоченное на подписание договора управления на основе протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

(Ф.И.О., адрес места жительства)

или

Собственники помещений в многоквартирном доме № _____ по ул. _____, подписавшие договор управления с управляющей организацией:

Фамилия, инициалы или наименование собственника помещения в МКД, дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон	№ квартиры	Размер площади помещения в МКД, находящегося в собственности, в том числе жилая	Подпись собственника помещения в МКД

Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния

I. Состав общего имущества

1. межквартирные лестничные площадки, лестницы.
2. крыша
3. подвалы
4. ограждающие несущие конструкции (фундамент, несущие стены, плиты перекрытий)
5. окна и двери помещений общего пользования, перила
6. электрическое, механическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений обслуживающее более одного и (или) нежилого помещения.
7. Земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

II. Характеристика технического состояния общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта
Межквартирные лестничные площадки	Количество	Указать состояние и элементы, требующие ремонта
Лестницы	Количество лестничных маршей	Указать состояние и элементы, требующие ремонта
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта
Коридоры	Количество _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта
Технические этажи	Площадь Материал пола	Указать состояние и элементы, требующие ремонта
Технические подвалы	Площадь Перечень инженерных коммуникаций: 1. система отопления; 2. ХВС; 3. канализация; 4. электроснаб. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. ВРУ; 2. элев.узел; 3. _____.	Описать санитарное состояние. Требования пожарной безопасности- Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте и/или замене:
Кровля	Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли шиферная Площадь кровли	Описать состояние и указать: - площадь крыши, требующей капитального ремонта - площадь крыши, требующей текущего ремонта
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования шт. из них: - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования	Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб _____ шт. _____ м	Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены

Светильники в местах общего пользования	Количество _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубом исчислении: 1. 40 мм 2. 20 мм 3. 15 мм	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Протяженность труб, требующих ремонта _____ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт. - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены
Бойлерные, (теплообменники)	Количество _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонт
Обогревающие элементы (радиаторы)	Количество _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 32 мм _____ м, 2. 20 мм _____ м, 3. 15 мм _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 32 мм _____ м, 20 мм _____ м, 15 мм _____ м. Протяженность труб, требующих окраски _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек шт. ; - вентилей _ шт. - кранов _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие замены
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм чуг. _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 100 мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м
Иное оборудование	Указать наименование -контейнерная площадка -детская площадка -хозяйственная площадка	Указать состояние и элементы, требующие ремонта
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	Указать по видам: ОПУ тепловой энергии, используемой на нужды отопления и ГВС ОПУ холодной воды, используемой на нужды ХВ и ГВС	Указать состояние
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка _ м2, в том числе: - застройка _____ м2 - асфальт _____ м2 - грунт _____ га - газон _____ га	Указать состояние и элементы, требующие ремонт
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____ ; Ограждения _____ м Скамейки _____ шт. Столы _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	Указать состояние и элементы, требующие ремонта

Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности инженерных коммуникаций

1. Характеристика многоквартирного дома

- а) Адрес многоквартирного дома _____ -
_____;
- б) номер технического паспорта БТИ _____;
- в) серия, тип постройки _____;
- г) год постройки _____;
- д) этажность _____;
- е) количество квартир _____;
- ж) общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
- з) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- и) общая площадь жилых помещений, принадлежащих физическим лицам _____ кв. м;
- к) общая площадь нежилых помещений, принадлежащих юридическим лицам _____ кв. м;
- л) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества _____ кв. м.;
- м) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- н) год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) _____
_____;
- о) название и реквизиты документа, содержащего решение о признании многоквартирного
дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции _____
_____;
- п) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____ кв. м;
- р) кадастровый номер земельного участка _____;
- с) сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в
многоквартирный дом коммунальных ресурсов _____.
- т) Сведения об оказываемых коммунальных услугах – холодное водоснабжение, горячее
водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение (нужное подчеркнуть).

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 06.05.2011) "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»"

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории – земельный участок под МКД, подъезды и подходы к дому, детская площадка, хозяйственная площадка.

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – место, определяемое соединением границ общего имущества и границ внутридомовых инженерных систем, входящих в состав внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома и наружными инженерными сетями, обслуживаемыми ресурсоснабжающими организациями.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического

обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения- в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), первого запорно-регулирующего крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

по внутридомовой инженерной системе водоотведения – от стояка до первого стыкового соединения.

по внутридомовой системе электроснабжения – вводной автомат в квартиру до индивидуального прибора учета.

2.3. В состав общего имущества включаются внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенного на этих сетях и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Полномочия Совета многоквартирного дома

1. Совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [пунктом 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ](#).

2. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Председатель совета многоквартирного дома:

1. до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в [частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ](#);

2. доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в [пункте 1](#);

3. на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в [частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ](#). По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации

копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4. осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных [частью 2 статьи 162 ЖК РФ](#);

5. на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

6. осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с [пунктом 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ](#).

3. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

4. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

6. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

7. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией

7.1 Управляющая организация обязана представлять по запросу любого Собственника помещения в многоквартирном доме в течение десяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки о фактически выполненных работах и оказанных услугах;
- справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в т.ч. диспетчеров , сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

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

7.2 Согласно ст. 162 ЖК РФ, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

7.3 В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение настоящий договор в отношении Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый собственник помещения в многоквартирном доме, пользуется и в установленных ЖК РФ

и гражданским законодательством пределах и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Перечень работ, услуг и периодичность их выполнения по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

1. Перечень работ, услуг и периодичность их выполнения по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Площадь жилых помещений - кв.м.

№ п/п	Наименование	Условия выполнения, периодичность
1.	Услуги по управлению домом	
	<i>включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:</i>	
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме	в течение срока действия Договора с последующей передачей документов
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях	в течение срока действия Договора с последующей передачей информации
	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме. в т.ч.: – определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; -заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; - получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; -взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	в порядке, определяемом Управляющей организацией
	Заключение договора с платежным агентом на прием платы по Договору от граждан-потребителей с и осуществление соответствующих учетных и контрольных операций	в порядке, определяемом Управляющей организацией

Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 7 дней со дня вступления в силу Договора
Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН
Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета,	в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя
Ввод приборов учета в эксплуатацию	до 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учета
Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров	ежемесячно и на день прекращения Договора
Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	ежемесячно, до 1 числа месяца, следующего за отчетным
Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	по графику такого приема
Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	
Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	в срок до 7 дней после обращения граждан,
Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения по графику приема граждан
Принятие, рассмотрение претензий (заявлений, требований, жалоб) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	Принятие – в момент обращения, остальное - в течение 10-х рабочих дней с даты получения
Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация – в момент обращения, проверка по обращению – в теч. 2х часов, или время, согласованное с потребителем
Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	по обращению
Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	по обращению
Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	ежегодно при подготовке годового отчета
Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	за 30 дней до окончания текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор
Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию

	Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном общим собранием собственников
	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире	в течение 2х часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу;
	Составление актов о порче личного имущества	в порядке, определяемом Управляющей организацией
2.	Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома	
2.1.	Санитарное содержание общего имущества дома	
	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
	Дератизация и дезинсекция	2 раза в год
2.2	Санитарное содержание придомовой территории	
	Содержание в зимний период (с 01 ноября текущего календарного года по 01 апреля следующего календарного года):	
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	
	Подметание свежеснеженного снега	1 раз в день
	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада, время на уборку снега не должно превышать 12 часов после окончания снегопада
	Удаление наледи	При образовании
	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости
	Очистка урн от мусора (при их наличии)	1 раз в 2 дня
	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек	по мере образования
	Содержание в летний период (с 16 апреля по 31 октября текущего года):	
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	
	Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	5раз в неделю
	Подметание территории в дни обильных осадков	1 раз в 2 дня
	Уборка мусора с газонов	5 раз в неделю
	Очистка урн от мусора (при их наличии)	5 раз в неделю
	Стрижка газонов	2 раза за сезон
2.4.	Вывоз твердо-бытовых отходов (крупногабаритного мусора), утилизация ТБО и КГО	<i>вывоз ТБО осуществляется ежедневно, КГО – по мере накопления, но не реже одного раза в неделю</i>

2.5	<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов</p>	
	<p><i>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</i></p> <p>Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;</p> <p>Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</p> <p>Признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;</p> <p>коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</p> <p>при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;</p> <p>проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;</p>	<p>1 раз в год или по обращению</p>
	<p><i>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</i></p> <p>проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;</p> <p>контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.</p>	<p>1 раз в год или по обращению</p>

АКТ

установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

г. _____ « ____ » _____ 20__ г.

1. Фиксация отсутствия или некачественного предоставления услуг

1.1. Настоящий акт составлен о том, что « ____ » _____ 201__ г. с ____ час. ____ мин. в многоквартирном доме № ____ (квартире № __) по адресу: г. _____, ул. _____ на границе эксплуатационной ответственности имело место _____

(наименование услуги, вид и характер нарушения)

1.2. О факте отсутствия (некачественного предоставления) услуг управляющая организация была извещена _____
(способ, дата и время извещения)

1.3. Факт отсутствия (некачественного предоставления) услуг был установлен с помощью:

(название и тип приборов, фото-видеосъемка, свидет.показания, данные измерения параметров качества, др)

1.4. Подписи сторон:

Председатель совета(собственник
помещения)

Представитель Управляющей организации,

(Ф.И.О., адрес, телефон)

(Ф.И.О., должность, телефон)

_____/_____/_____/

_____/_____/_____/

2. Фиксация восстановления предоставления услуг надлежащего качества

2.1. Фактическое восстановление предоставления услуг надлежащего качества в многоквартирный дом № ____ (квартира № __) по адресу: г. _____,

ул. _____ произошло « ____ » _____ 201 ____ г. в ____ час.
_____ мин.

2.2. Фактическое время (объем) отсутствия или некачественного предоставления услуг составило:
_____ суток (часов) или _____ (мЗ, ед, т.д.).

2.3. Отсутствие или некачественное предоставление услуг произошло вследствие:

(причины: действия непреодолимой силы:

было связано с устранением угрозы здоровью, жизни граждан;

предупреждением ущерба имуществу (указать обстоятельства);

было связано с аварией на наружных сетях и сооружениях

(указать № и дату акта об аварии) или другие причины)

2.4. За время отсутствия (предоставления ненадлежащего качества) услуг Управляющая организация обязана произвести перерасчет размера платы за услуги (за расчетный период _____) всем собственникам в многоквартирном доме или собственникам в квартире(ах) – многоквартирного дома.

2.5. Подписи сторон

Председатель совета (собственник
помещения)

(Ф.И.О., адрес, телефон)

_____ / _____ /

Представитель управляющей организации,
действующий на основании _____

(Ф.И.О., должность, телефон)

_____ / _____ /

АКТ
о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению
многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме

за _____ 20__ г.
период

« _____ » _____
дата подписания акта

г. _____

Мы, нижеподписавшиеся председатель совета ,

(Ф.И.О., адрес, телефон)
действующее на основании решения общего собрания собственников _____¹
и представители Управляющей организации _____ в лице

1. _____
(Ф.И.О., должность)

2. _____,
(Ф.И.О., должность)

действующие на основании _____
в соответствии с п.4.1.22 Договора управления многоквартирным домом от _____ № _____
составили настоящий акт о том, что за период _____ Управляющей организацией
оказаны услуги и выполнены работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и
ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Замечания председателя совета, _____

Подписи сторон:

Председатель совета
_____/_____/

представитель управляющей организации
_____/_____/

**Отчет
о выполненных ремонтно-строительных работах
по многоквартирному дому, расположенному по адресу:**

г. Заволжье ул. дом по состоянию на

Текущий ремонт

Начислено за 201 год

Оплачено за 201 год

Освоено за 201 год

Переходящий остаток собранных средств (+), задолженность (-)

месяц	Перечень выполненных работ	Стоимость работ, руб.
	ИТОГО	0,00

Капитальный ремонт

Начислено за 201 год

Оплачено за 201 год

Освоено за 201 год

Переходящий остаток собранных средств (+), задолженность (-)

месяц	Перечень выполненных работ	Стоимость работ, руб.
	ИТОГО	

Общая сумма переходящего остатка (+), задолженности (-) на 01.01.201__

**Справочно: сумма задолженности собственников и пользователей помещений за
жилищно-коммунальные услуги перед _____ (управляющая организация)**

по состоянию на ____ года составляет

Перечень квартир, имеющих задолженность более 3 месяцев:

Руководитель

Реестр собственников помещений
(в соответствии с п.7 ФЗ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ»О персональных данных» Операторы и иные лица, получившие доступ к персональным данным , обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных)

Список Собственников жилых помещений (физических лиц)

№ п/п	ФИО собственника жилого помещения	№ кв.	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности	Общая площадь кв.м.	Доля в общем имуществе многокв. дома	Кол-во постоянно проживающих граждан	Сведения о наличии ИПУ по каждому виду КУ	Подпись собственника, свидет. о подписании Договора и дата
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Список Собственников жилых помещений - Наймодателей

№ п /п	Сведения о Наймодателе жилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего договора (с указанием основания возникновения такого права)	№ кв.	Наименование и номер документа, подтверждающего право на жилое помещение	Общая площадь кв.м.	Доля в общем имуществе многокв. дома	Кол-во постоянно проживающих граждан	Кол-во временно-проживающих граждан	Сведения о наличии ИПУ по каждому виду КУ	Подпись собственника, свидет. о подписании Договора и дата
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Список Собственников (Владельцев) нежилых помещений

№ п/п	Сведения о Владельце нежилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего договора (с указанием основания возникновения такого права) * *	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности, иное вещное право, договора аренды	Назначение использования помещения	Общая площадь	Доля в общем имущ-ве многокв. дома	Сведения, необходимые для управления (обязанности проводить кап.ремонт)	Сведения о наличии ИПУ по каждому виду КУ	Подпись собственника, свидет. о подписании Договора и дата
1	2	3	4	5	6	7	8	9

** Если помещение находится во владении более одного лица, по такому помещению делается две записи: по собственнику помещения и по владельцу на иных основаниях

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов

1. Перечень технической документации

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	
		4.4. комнатных приборов учета электрической энергии	
		4.5. индивидуальных приборов учета	
		4.6. механического оборудования	
		4.7. электрического оборудования	
		4.8. санитарно-технического оборудования	
		4.9. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	
		4.10. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	
5.	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов,		

	введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6.	Кадастровый план (карта) земельного участка ²		
7	Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной <u>форме</u>		
8.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ³		
9.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		
10.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома		
11.	Акты освидетельствования скрытых работ		
12.	Протокол измерения шума и вибрации		
13.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
14.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
15.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
16.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
17.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию		
18.	Иные документы, определенные решением общего собрания собственников помещений		

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

2. Документация, подлежащая передаче для начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом и в случае расторжения (прекращения срока действия) Договора

² Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

³ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

а) техническую и иную документацию на многоквартирный дом в соответствии с порядком, установленным частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и утвержденными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;

б) реестр собственников помещений, нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, включая персональные данные всех проживающих граждан, зарегистрированных в жилых помещениях, реестр собственников нежилых помещений в многоквартирном доме и арендаторов (пользователей нежилых помещений), включая информацию об осуществляемых ими видах деятельности;

в) документы регистрационного учета граждан, в составе и по форме, установленных Правительством Российской Федерации;

г) информацию о лицах, пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме по договору об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также подлинник такого договора, если он был передан на хранение лицу, ранее управляющему многоквартирным домом или Управляющей организации в период управления ею многоквартирным домом;

д) информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными (квартирными) приборами учета, в том числе – информацию о каждом установленном индивидуальном (квартирном) приборе учета (технические характеристики, дата установки, факты замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

е) документы на установленный общедомовый прибор учета и сведения о проведении его ремонта, замены, поверки, экземпляры актов, фиксирующих показания коллективных (общедомовых) приборов учета на момент прекращения обязательств лицом, управляющим многоквартирным домом, подписанные также соответствующими ресурсоснабжающими организациями;

ж) журнал учета показаний общедомового прибора учета и информация о показаниях индивидуальных приборов учета по всем помещениям на последнюю дату снятия таких показаний стороной, передающей документы;

з) заявления собственников, иных лиц, пользующихся помещениями, о временном отсутствии граждан в жилом помещении, а также о временно проживающих гражданах, относящихся к периоду начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом новым исполнителем коммунальных услуг (Управляющей организацией).