



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

## Администрации города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области

16.05.2018

№ 318

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

В целях организации договорных отношений, защищающих интересы собственников помещений в многоквартирных домах, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, создания условий для управления многоквартирными домами, города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области, выстраивания сбалансированных отношений между собственниками жилья и управляющими организациями, на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 03.04.2018 № 59 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь ст. 46 и ст. 48 Устава города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области, 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 типовую 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 типовой 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. Признать утратившими силу:

3.1. Постановление Администрации города Заволжья от 30.09.2016 № 594 «О договорных отношениях, защищающих интересы собственников помещений в многоквартирных домах» .

3.2. Постановление Администрации города Заволжья от 06.06.2017 № 342 «О внесении изменений в постановление Администрации города Заволжья от 30.09.2016 № 594».

4. Отделу по общим вопросам обеспечить опубликование настоящего постановления на официальном сайте Администрации города Заволжья в сети Интернет ([www.zavnnov.ru](http://www.zavnnov.ru)) и в газете «Новости Заволжья».

5. 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.

**Собственники многоквартирного дома №\_\_**, расположенного по адресу: г.Заволжье, ул. \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №\_\_ Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от \_\_\_\_\_ г.), с одной стороны и \_\_\_\_\_ в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №\_\_ от \_\_\_\_\_ г.), согласованных с Управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещений в этом многоквартирном доме (**Приложение №1 к договору**).

1.2. Настоящий Договор является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме, которые определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных в пределах, необходимых для достижения целей настоящего договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по настоящему Договору, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, размещения данных на ГИС ЖКХ, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу, а также раскрытия информации, согласно норм действующего законодательства РФ.

1.4. Хранение персональных данных осуществляется в течение срока действия настоящего договора, определяемого в отношении каждого субъекта персональных данных. Управляющая организация при обработке персональных данных обязана принимать необходимые правовые, организационные и технические меры или обеспечивать их принятие для защиты персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, предоставления, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий в отношении персональных данных. Согласие на обработку Управляющей организацией персональных данных может быть отозвано собственником, при расторжении настоящего договора. Обрабатываемые персональные данные подлежат уничтожению либо обезличиванию по достижении целей обработки или в случае утраты необходимости в достижении этих целей, если иное не предусмотрено федеральным законом.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

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

1.7. 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**.

1.8. В настоящем договоре использованы следующие понятия и термины:

1.8.1. 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.

1.8.2. 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.

**Члены семей собственников жилого помещения** имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственниками, если иное не установлено соглашением между собственниками и членами их семей. Члены семей собственников жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения. За ущерб, причиненный указанными лицами общему имуществу многоквартирного дома, ответственность несет собственник.

1.8.3. 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.

1.8.4. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется Правительством Российской Федерации.

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

1.8.6. 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.

1.8.7. 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.

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

1.8.9. 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 градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 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).

1.8.10. 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 и, 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;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

1.8.11. **Высший орган управления многоквартирным домом** - Общее собрание собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация и Совет многоквартирного дома.

1.8.12. Совет многоквартирного дома – орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме, избранный решением общего собрания из числа собственников помещений многоквартирного дома, активно работающий с Управляющей организацией, для выполнения полномочий, предусмотренных **Приложением №4 к договору**.

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

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия) № \_\_\_\_\_, выданной "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_

(орган, выдавший лицензию)

за плату в целях управления многоквартирным домом обязуется:

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени в интересах и за счет средств Собственников.

2.1.2. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени, по поручению и за счет собственников.

Если решением общего собрания собственников помещений (в соответствии с п.7.5. ст. 157.2 ЖК РФ), договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями по поставке соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

2.1.3. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, определенным в **Приложении № 5** к настоящему договору, с учетом требований, установленных Правительством Российской Федерации, другими нормативными документами в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.4. Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в соответствии с приложением № 3.

2.5. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.6. Стороны пришли к взаимному согласию, что Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. он включает в себя элементы разных видов договоров. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

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

## 3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Договор заключается в соответствии с решением общего собрания Собственников от \_\_\_\_\_ г., вступает в силу с момента включения дома в реестр лицензий Нижегородской области и действует в течение 1 (одного) года с момента его подписания.

3.2. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

3.3. За 2 (два) месяца до окончания действия настоящего Договора, по инициативе Управляющей организации проводится общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме с предоставлением отчета об исполнении Договора за истекший период по форме **Приложения №8 к договору**, где Собственниками принимается решение о продлении действия Договора на тех же условиях и на тот же срок или об отказе в его пролонгации. При отсутствии такого решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме датой окончания срока действия Договора считается в соответствии с п.3.2. настоящего Договора.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **4.1. Управляющая организация обязана:**

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через 30 (Тридцать) дней со дня его подписания.

4.1.2. 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**.

4.1.3. 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 течение 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.

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

4.1.5. 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.

4.1.6. 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.

4.1.7. 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.

4.1.8. 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.

4.1.9. 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 (пеней 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.

4.1.10. Принимать сообщения от Собственников и Нанимателей о факте не предоставления 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 к договору**. При наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг составлять акт в произвольной форме, фиксирующий вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника.

4.1.11. 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.

4.1.12. 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.

4.1.13. 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.

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

4.1.15. 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.

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

4.1.17. 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.

4.1.18. 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, обязана 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.

4.1.19. 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.

4.1.20. 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.

4.1.21. 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.

4.1.22. 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.

4.1.23. 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 дома. Подписание актов в одностороннем порядке управляющей организацией не допускается. Акты составляются в двух экземплярах, по одному каждой стороне.

4.1.24. Предоставлять председателю совета или совету многоквартирного дома:

- по требованию справки о стоимости выполненных работ и оказания услуг;
- на подпись 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;
- на подпись 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**.

4.1.25. 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.

4.1.26. 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.

4.1.27. Организовывать и вести прием Собственников и Нанимателей.

4.1.28. 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 предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

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

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

4.1.31. В отношении квартир, не оборудованных приборами учета совместно с председателем совета 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.

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

4.1.33. 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.

4.1.34. 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.

4.1.35. Заключать договора на использование общего имущества многоквартирного дома на условиях, согласованных с собственниками помещений такого дома.

4.1.36. В случае, предусмотренном ст. 157.2 ЖК РФ, управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, обязана:

- предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме;

- осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

- обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме.

4.1.37. 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 течение 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 и услуг, 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, сроки и условия его проведения путем принятия решения на общем собрании многоквартирного дома.

4.4.14. Участвовать совместно с председателем совета дома 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.

4.5.3. Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в ч.1 ст.157.2 и в ч.2 ст.164 ЖК РФ.

4.6. В соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», настоящим Собственники и Наниматели дают свое согласие на обработку (в том числе 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, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

5.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной занимаемому Собственником жилого/нежилого помещению согласно ст.ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

5.2. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги и платы за содержание жилого помещения.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за коммунальные услуги.

2) плату за содержание жилого помещения, включающий в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме; за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, который обязан платить Собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора, в расчете на 1 кв.м. определяется в соответствии с тарифами, установленными органами местного самоуправления.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается сроком на 1 год. Размер платы за содержание жилого помещения может быть изменен до истечения срока, на который он установлен, в случаях:

1) изменения размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в связи с установлением (изменением) органами государственной власти субъектов Российской Федерации тарифов на коммунальные ресурсы и (или) нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме.

При этом принятие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется только в том случае, если это прямо предусмотрено положениями нормативного правового акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, которым установлен (изменен) соответствующий тариф на коммунальные ресурсы и (или) норматив потребления коммунальных ресурсов в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) установления (изменения) уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации состава минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, либо периодичности (сроков) выполнения таких работ (оказания услуг), если Договором такие услуги и работы не предусмотрены, либо предусмотрены в меньшем объеме.

При этом для реализации услуг и работ, установленных (измененных) нормативным правовым актом органа государственной власти Российской Федерации, управляющая организация вправе инициировать рассмотрение вопроса о возмещении возникших дополнительных расходов, а также внесении изменений в перечень работ и услуг, предусмотренный Договором, на общем собрании собственников многоквартирного дома. При отсутствии соответствующего решения общего собрания собственников размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в соответствии с размером платы, утвержденным органом местного самоуправления для соответствующей категории домов и уровня благоустройства.

5.4. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств будет не достаточно для проведения необходимого текущего ремонта. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязана представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностей, повреждений), а также

иные документы, подтверждающие необходимость изменения платы за содержание общего имущества (предполагающие, в том числе, анализ средних цен на соответствующие работы / услуги / материалы на территории субъекта РФ).

5.5. Изменение размера платы за содержание жилого помещения производится в следующем порядке:

- собственники на ежегодном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома обязаны принять решение о размере платы за содержание жилого помещения на следующий год с учетом предложений Управляющей организации и направить соответствующее решение в управляющую организацию. В случае непринятия такого решения или не проведения общего собрания собственников помещений, Управляющая организация применяет размер платы, установленный органом местного самоуправления для соответствующей категории домов и уровня благоустройства.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при выходе из строя ИПУ – расчет за коммунальную услугу производится из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса за период не менее 6 месяцев (для отопления не менее 3 месяцев отопительного периода), а далее начисления производятся исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы:

а) со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа местного самоуправления, либо

б) со дня, непосредственно указанного таким нормативным правовым актом, либо

в) со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов (но не ранее наступления сроков, указанных в пп. «а» и пп. «б» настоящего пункта Договора.

В этом случае не требуется согласия собственников помещений многоквартирного дома, а также внесения изменений в настоящий договор.

5.8. 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.

5.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно **до десятого числа месяца**, следующего за истекшим месяцем.

5.10. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией и предъявляемых собственникам не позднее 1-го числа месяца, следующим за расчетным..

5.11. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт помещения, плату за коммунальные услуги и плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки;

5.12. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение по Договору управления.



5.13. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5.14. 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.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры). Первые отключающие устройства и запорно-регулирующие краны относятся к общему имуществу в многоквартирном доме. Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

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

При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему Договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет:

- устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);
- повторно выполнить работы (оказать услуги);

а в случае невыполнения Управляющей организацией указанных требований – возместить понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или с привлечением третьих лиц.

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

6.5. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.7.6. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

6.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.7. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

6.7.1. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние.

6.7.2. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

6.7.3. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах и иных местах, не предназначенных для остановки транспортных средств.

6.7.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся

прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

6.9. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

1) противоправных действий (бездействий) собственников / нанимателей / арендаторов и (или) членов их семей, а также иных лиц;

2) использование собственниками / нанимателями / арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

3) не обеспечения собственниками / нанимателями / арендаторами своих обязательств, установленных Приложением № 5 и настоящим Договором;

4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5) пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

6.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.11. Собственник, передавший Помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

6.12. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных ее работ.

6.13. В случае, если выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником Коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть

произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

6.14. Управляющая организация не несет ответственность за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома, при отсутствии соблюдения требований технической документации и согласования с органами местного самоуправления.

6.15. Управляющая организация остается ответственной перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственников.

## 7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- в судебном порядке на основании решения суда, вступившего в законную силу.
- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон о нежелании его продлевать;
- в случае ликвидации Управляющей организации, как юридического лица;
- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке собственниками помещений в многоквартирном доме вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если собственниками подтверждено документально ненадлежащее выполнение Управляющей организацией обязательств по договору.

7.2. В случае досрочного расторжения Договора Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных Собственниками документально подтвержденных оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ;
- стоимость потребленных, коммунальных услуг;
- стоимость приобретенных материалов для производства работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту дома и его инженерного оборудования. После их оплаты Управляющая организация передает указанные материалы лицам, уполномоченным общим собранием Собственников по акту приема-передачи.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут **по инициативе Собственников**, в случае принятия общим собранием собственников помещений решения соответственно о выборе иного способа управления или иной Управляющей организацией, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в **Приложении № 5** к настоящему Договору.

7.4. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трёх) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Не уведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой РФ или другим компетентным органом. В случае если действие форс-мажора продлится более 2 (двух) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения.

7.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника (нанимателя, арендатора) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты. Получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.7. 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 стоимостью 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.

7.8. Договор считается расторгнутым после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками.

7.9. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.10. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются Председателю, Совету дома, а в отсутствии такого – одному из собственников на хранение по акту приема-передачи..

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

7.12. 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. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

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

8.2. Претензии (жалобы) могут быть представлены собственниками в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прикладываются обосновывающие ее документы.

8.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

8.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

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

многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **10. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ХРАНЕНИЯ ДОГОВОРА, ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

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

10.2. 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.

10.3. 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.

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

10.5. 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 не предоставления 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.

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### 1. Управляющая организация:

\_\_\_\_\_.  
(наименование Управляющей организации, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)  
Адрес места нахождения: \_\_\_\_\_.  
Тел./факс: \_\_\_\_\_.  
ИНН \_\_\_\_\_.  
Расчетный счет № \_\_\_\_\_.  
Кор. счет № \_\_\_\_\_.  
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
<b>I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования</b>		
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
<b>II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*</b>		
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 ЖК РФ;
- 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.
- 8) осуществляет принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с пунктом 4.4 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 [части 1 статьи 157.2](#) и 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 [части 1 статьи 157.2](#) и 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
<b>1.</b>	<b>Услуги по управлению домом</b>	
	<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
<b>2.</b>	<b>Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома</b>	
<b>2.1.</b>	<b>Санитарное содержание общего имущества дома</b>	
	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
	Дератизация и дезинсекция	2 раза в год
<b>2.2</b>	<b>Санитарное содержание придомовой территории</b>	
	<b>Содержание в зимний период (с 01 ноября текущего календарного года по 01 апреля следующего календарного года):</b>	
	<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
	<b>Содержание в летний период (с 16 апреля по 31 октября текущего года):</b>	
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	
	Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	5 раз 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
<b>2.4.</b>	<b>Вывоз твердо-бытовых отходов (крупногабаритного мусора), утилизация ТБО и КГО</b>	вывоз ТБО осуществляется ежедневно, КГО – по мере накопления, но не реже одного раза в неделю



2.5	<p><b>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</b></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>	1 раз в год или по обращению граждан
	<p><i>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</i></p> <p>проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, 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>	1 раз в год или по обращению граждан

## 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 \_\_\_\_\_<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>		
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 <sup>3</sup>		
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**

<sup>2</sup> Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

<sup>3</sup> Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую 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).