

ДОГОВОР  
управления многоквартирным домом №1  
Адрес многоквартирного дома: г. Улан-Удэ, 115 микрорайон, дом 1

г. Улан-Удэ

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г

**Собственники помещений в многоквартирном доме**, расположенном по адресу: г. Улан-Удэ, 115 микрорайон, дом 1, именуемый в дальнейшем – «Собственники помещений» или «Собственники» (Реестр собственников в приложении №1, который является неотъемлемой частью настоящего договора), и **Общество с ограниченной ответственностью «Светлый»**, в лице генерального директора Хальбаева Саяна Скежевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, (Протокол от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. №\_\_\_\_), хранящегося в ООО «Светлый»; в целях обеспечения управления многоквартирным домом надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а так же обеспечения жителей дома коммунальными ресурсами, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.2.1. **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию № 04-302000-33-2017 выданного 31.08.2017 г. МУ «Комитет по строительству Администрации г.Улан-Удэ», расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 03:24:000000:63920 по адресу: г. Улан-Удэ, 115 микрорайон, дом 1, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

1.2.2. **Помещение** – помещение (в том числе квартиры, иной объект недвижимости), входящее в состав многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под помещением Собственника понимается квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в помещении, площадью, указанной в правоустанавливающих документах. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

1.2.3. **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее жилищные услуги и коммунальными ресурсами, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.2.4. **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

1.2.5. **Общее имущество многоквартирного дома** – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома. Описание общего имущества многоквартирного дома приводится в Приложении № 4 к Договору.

1.2.6. **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

1.2.7. **Содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей общего имущества многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

1.2.8. **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях многоквартирного дома.

1.2.9. **Коммунальный ресурс на СОИ** – коммунальный ресурс подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры, предоставляемый Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, и потребляемый при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.2.10. **Аварийный ремонт общего имущества многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

1.2.11 **Представитель собственников помещений в многоквартирном доме** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

1.2.12 **Нежилое помещение в многоквартирном доме** - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации в многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с минимальным и дополнительным перечнем услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом (Приложение № 6), услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных ресурсов Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Услуги и работы по содержанию жилого помещения предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Минимальный перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию жилого помещения указаны в Приложении № 2, дополнительный перечень указан в Приложении №3 к настоящему Договору.

2.4. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

2.5. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с условиями ЖК РФ или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего договора управления.

2.6. Работы, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по минимальному перечню, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений и оплачиваются отдельно согласно смете.

2.7. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

2.8. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, утверждается Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги.

2.9. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

## 3. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН

3.1. Право собственности на помещения

3.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

3.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

3.1.3. С момента передачи помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям общего имущества, пользоваться инфраструктурой многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

3.1.4. С даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома помещение считается переданным Собственнику, у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

3.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением общего Собрания собственников.

3.3. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома обеспечивать содержание жилого помещения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять жилищные услуги надлежащего качества собственнику и проживающим вместе с ним лицам.

- оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором;

- предоставлять коммунальные ресурсы на СОИ с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

4.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в многоквартирном доме.

4.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

4.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Жилищных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

4.1.6. Производить начисление платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы на СОИ и учет поступающих платежей от населения и собственников нежилых помещений, а также производить принудительное взыскание задолженности.

4.1.7. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.8. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

4.1.9. При поступлении информации в соответствии с пунктом 5.1.12 настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

4.1.10. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных на сайтах, определенных органами власти и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу [www.svetly.kvado.ru](http://www.svetly.kvado.ru) в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

4.1.11. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах многоквартирного дома.

4.1.12. Оказывать платные услуги согласно действующих прейскурантов.

4.1.13. Выдавать платежные документы, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные законодательством РФ.

4.1.14. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

4.1.15. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление документации, указанной в п. 4.1.15 настоящего Договора, возмещаются Собственниками за счет денежных средств на содержание общего имущества. В

случае значительных расходов на восстановление такой документации данные расходы согласовываются на общем собрании Собственников.

4.1.16. Хранить копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках) в помещении соответствующей организации (включая все обновления) в течение установленных законодательством РФ сроков. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов потребителям (Собственникам) хранятся управляющей организацией соответственно на электронном и бумажном носителе в сроки установленные законодательством РФ.

4.1.17. Информировать уполномоченное лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

4.1.18. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.

4.1.19. Ежегодно, в сроки, установленные настоящим Договором, готовить предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по установлению размера платы за содержание жилого помещения.

4.1.20. В задачи управляющей компании входит уведомление собственников о необходимости установки, замены общедомовых приборов учета и контроль за исполнением на всех стадиях.

#### **4.2. Управляющая организация вправе:**

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, выступать инициатором общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также проводить работу по подготовке, проведению собраний и подведению итогов в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г.

4.2.4. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

4.2.5. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Жилищных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленных настоящим Договором сроки и порядке, в том числе: неполной оплаты Собственником жилищной услуги и коммунальных ресурсов на СОИ;

4.2.6. Осуществлять функции заказчика работ по технической обслуживанию и содержанию Общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.2.7. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему Договору и иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

4.2.8. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой Собственника при полной предоплате.

4.2.9. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

4.2.10. В случае невыполнения Собственником условий пункта 4.2.10 настоящего Договора Управляющая организация вправе поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

4.2.11. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.10.1 настоящего Договора.

4.2.12. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

4.2.13. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

4.2.14. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

4.2.15. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.16. Управляющая организация вправе реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2.17. Управляющая компания вправе передать сведения о долгах за жилищные услуги в Национальное бюро кредитных историй.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

### 5.1. Собственник обязан:

5.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.06г., Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.11г., Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.06 г. и требования иных нормативных документов, а также условия настоящего договора.

5.1.3. С даты проведения общего собрания Собственников МКД, выбравших способ управления, вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

- а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
- б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;
- в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
- д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;
- и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
- к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;
- л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;
- м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

5.1.5. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора, что должно подтверждаться соответствующими документами. В случае хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая организация без согласования с Собственником вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в виде отдельной строки платежного документа, выставляемой Собственнику в стоимость таких услуг, указанна в бланке решения общего собрания. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

5.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

5.1.7. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

5.1.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником
- е) о смене статуса принадлежащего помещения при переводе из жилого в нежилое и наоборот

5.1.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества многоквартирного дома.

5.1.10. В срок с 15 по 20 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

5.1.11. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

5.1.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации к общему имуществу дома в любое время суток. Также предоставлять доступ в жилое (нежилое) помещение для проведения комиссионных обследований, составления актов, выдачи уведомлений об устранении неисправностей и др.

С целью формирования базы данных собственников помещений в многоквартирном доме, определения доли каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество и количества голосов для участия в общем собрании собственников помещений, установления связи при аварийных ситуациях в многоквартирном доме, Собственник указывает сведения в письменной анкете Собственника, выбрав любой удобный способ передачи данной анкеты в Управляющую организацию.

5.1.13. Обязанность по установке общедомовых приборов учета (далее ОДПУ) возложена на собственников помещений в многоквартирном доме, при этом плата за замену ОДПУ утверждается и оплачивается по дополнительному тарифу (Приложение №3).

## **5.2. Собственник имеет право:**

5.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

5.2.2. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

5.2.3. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.4. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

5.2.5. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

## **6. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ, ПОРЯДОК ЕГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.**

6.1. Цена Договора устанавливается в размере:

- платы за содержание жилого помещения, включающей в себя работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 6.2. настоящего Договора;
- стоимости предоставленных жилищных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 6.3. настоящего Договора
- стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяемой в порядке, установленном в п. 6.4. настоящего договора.

6.2. Размер платы за содержание жилого помещения определен Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2) и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Договора.

6.3. Стоимость коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией собственникам помещений (потребителям), определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

6.4. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

6.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

6.6. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

6.7. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платежного документа устанавливается единой для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (счёт-извещение).

6.8. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

6.9. В случае изменения тарифов на коммунальные ресурсы Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

6.10. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

6.11. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию, ремонту, управлению и стоимостью коммунальных ресурсов указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

6.12. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинается исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

6.13. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (касса) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

6.14. Стороны пришли к соглашению о размере расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

## 7. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ

7.1. Не позднее 30 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – 1 раз в 6 месяцев;
- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – 1 раз в 6 месяцев.

7.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

7.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 7.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

7.5. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п. 7.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

7.6. В случае, если в срок, указанный в п. 7.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

7.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее, чем тремя любыми Собственниками помещений в многоквартирном доме. Требования п. 7.5. и п. 7.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

7.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

## 8. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ И ПОСЛЕДСТВИЯ НЕДОПУСКА

8.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в квартал обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

8.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

8.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

8.5. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ДОГОВОРА

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

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

9.2.1. Все последствия, возникши по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

9.2.2. 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;

9.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

9.2.4. 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.

9.3. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

9.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных ресурсов, 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.

9.5. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

9.6. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

9.7. 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 уведомить Ресурсоснабжающие организации для осуществления перерасчета 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 работ согласно фактическим затратам.

9.8. Невыполнение Собственником требований, установленным подпунктом «д» пункта 6.1.5 настоящего Договора признается несанкционированным вмешательством в работу прибора учета.

9.9. Недопуск Собственником помещения представителей Управляющей организации, при проведении ими плановых (внеплановых) проверок приборов учета, к находящимся в помещении индивидуальным приборам учета для установки контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, признается недопуском к прибору учета.

9.10. 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 ресурсы на СОИ. 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.

## 10. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕННИКОВ (ПОТРЕБИТЕЛЕЙ)

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

б) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений (Потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;

в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;



г) путем размещения сообщения на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном многоквартирном доме;

д) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;

е) сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ.

10.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

10.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

10.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

## 11. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

11.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 13.1 настоящего Договора.

11.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений в порядке, установленном пунктом 10.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за **5 (пять)** месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон. Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направлением Собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

11.5. Одностороннее расторжение Собственниками настоящего договора до истечения срока, указанного в п. 13.1 настоящего Договора на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, допускается, если факт невыполнения Управляющей организацией условий Договора подтвержден составленными в установленном законодательством порядке актами ненадлежащего качества выполнения работ (оказания услуг).

11.6. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения многоквартирного дома.

## 12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами 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.

12.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

12.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

## 13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

13.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на

фактические отношения по управлению многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в пункте 3.2. настоящего Договора.

13.2. По окончании установленного п. 13.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

#### 14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

14.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является г. Улан-Удэ, 115 мкр. дом 1.

14.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.

14.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

14.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации оператору по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (5 лет с даты подписания).

14.6. 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 пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

14.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 –Реестр собственников.

Приложение №2 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещения.

Приложение №3 - Перечень работ и оказания услуг сверх минимального перечня по содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещения.

Приложение №4 – Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение №5 – Описание общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №6 - Перечень основных услуг по управлению многоквартирным домом

#### 15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:	Собственники:
Почтовый адрес: 670049 г. Улан-Удэ 112 мкр. д.31 Фактический адрес: г. Улан-Удэ, 112 мкр. д.31 ОГРН 1100327008770, ИНН 0323352507 Контактный телефон: (3012) 55-01-81, 55-02-05  Расчетный счет 40702810314060000069 БИК 048142744, к/с 30101810700000000744 Филиал «АТБ» (ПАО) г. Улан-Удэ  Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №003 0000315 от 08.05.2015 г. Генеральный директор:  _____/Хальбаев С.С./ МП	Согласно Приложению №1 - Реестр собственников

**РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ**

<b>п/п</b>	<b>№ кв.</b>	<b>Площадь,м2</b>	<b>ФИО</b>	<b>Подпись</b>
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
34				
35				
36				
37				

38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				

78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				
101				
102				
103				
104				
105				
106				
107				
108				
109				
110				
111				
112				
113				
114				
115				
116				
117				
118				
119				

**Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещения:**  
г. Улан-Удэ, 115 микрорайон, дом 1

Наименование и перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома	Периодичность выполнения	Тариф в месяц на 1 кв.м. площади
<b>1. Содержание жилого дома</b>		
<b>1.1. Работы по содержанию придомовой территории:</b>		<b>1,80 руб.</b>
в теплый период года:		
подметание и уборка придомовой территории;		5 раз в неделю
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;		ежедневно
уборка и выкашивание газонов;		По мере необходимости
прочистка ливневой канализации;		По мере необходимости
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.		1 раз в месяц
- организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок; - погрузка КГМ		ежедневно
в холодный период года:		
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; постоянное обследование крыш и других элементов фасада здания на предмет наличия ледяных образований. Очистка от ледяных образований (сосулек) сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;		По мере необходимости
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.		5 раз в неделю
Очистка крыш и козырьков зданий от снега при слое свыше 10 см. и удаление ледяных образований		1 раз в год
<b>1.2. Вывоз ТБО и КГМ:</b>		<b>0,60 руб.</b>
Вывоз ТБО		ежедневно
Вывоз КГМ		По мере необходимости
<b>1.3. Содержание помещений, входящих в состав общего имущества в МКД:</b>		<b>2,90 руб.</b>
сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов		1 раз в неделю
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытьё окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков);		1 раз в год
<b>1.4. Дератизация и дезинфекция</b>		<b>0,03 руб.</b>
проведение дератизации и дезинсекции помещений		1 раз в год
<b>1.5. Аварийное обслуживание</b>		<b>0,10 руб.</b>
устранение аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.		Круглосуточно
<b>1.6. Техническое обслуживание систем отопления, ХВС, ГВС, канализации и вентиляции</b>		<b>0,80 руб.</b>
Проведение технических осмотров, профилактический ремонт и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, укрепление трубопроводов. проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в МКД; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. работы по очистке теплообменного оборудования и промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. <u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</u> техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
<b>1.7. Техническое обслуживание систем электроснабжения</b>		<b>0,43 руб.</b>
Проведение технических осмотров, профилактический ремонт и устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения. проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов,		

<p>трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;          проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;          Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.</p>	0,38 руб.
<b>1.8. Техническое обслуживание конструктивных элементов здания</b>	<b>0,38 руб.</b>
<p><u>В зданиях с подвалами:</u>          проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;          проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прямиков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;          контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.</p> <p><u>Содержание крыш многоквартирных домов:</u>          проверка кровли на отсутствие протечек;          контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;          проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;          проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;          проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;          осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;          проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p><u>Содержание лестниц:</u>          выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;          выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> <p><u>Содержание перегородок в многоквартирных домах:</u>          выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;          проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p> <p><u>Содержания внутренней отделки многоквартирных домов</u>          проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p> <p>Содержание полов: проверка состояния основания, поверхностного слоя          Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;          При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	
<b>Итого содержание жилого дома</b>	<b>7,04 руб.</b>
<b>2. Текущий ремонт жилого дома</b>	
<b>2.1 Текущий ремонт систем ХВС, ГВС, канализации</b>	<b>1,20 руб.</b>
<p><u>Содержание систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</u>          проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);          постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;          контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);          восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;          контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;          контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;          переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;          промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;          промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>	
<b>2.2 Текущий ремонт систем электроснабжения</b>	<b>1,02 руб.</b>
<p>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;          контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.</p>	
<b>2.3. Текущий ремонт систем отопления</b>	<b>0,81 руб.</b>
<p>Подготовка к отопительному сезону системы отопления (спуск и наполнение систем отопления, восстановление работоспособности оборудования и трубопроводов, относящихся к общему имуществу МКД, промывка центральных сетей теплоснабжения, гидравлические испытания систем отопления, удаление воздуха из систем отопления, ревизия элеваторного узла с частичной сменой задвижек, вентилях, частичное восстановление тепловой изоляции).</p>	
<b>2.4 Текущий ремонт конструктивных элементов здания</b>	<b>0,49 руб.</b>
<p><u>Проверка видимых частей фундаментных конструкций с выявлением:</u>          признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;          коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;          проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;</p> <p><u>Надлежащее содержание стен:</u>          выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;          выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков;          выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;          в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p>	

<p><b>Надлежащее содержания перекрытий и покрытий:</b>          выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;          выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;          выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;          проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</p> <p><b>Надлежащее содержание крыши:</b>          выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;          проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;          проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;          проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;          при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p><b>Содержание фасадов:</b>          выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;          контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подьезды (домовые знаки и т.д.);          выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;          контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;          контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);          При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	
<b>2.5 Текущий ремонт подъездов</b>	<b>0,50 руб.</b>
Частичный ремонт штукатурки, побелка стен и потолков, покраска панелей, перильных ограждений, тамбурных дверей)	1 раз в 5 лет.
<b>Итого текущий ремонт</b>	<b>4,02 руб.</b>
<b>3. Управление жилым домом</b>	
<b>3.1 Управленческие расходы</b>	<b>4,90 руб.</b>
Планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов осуществление систематического контроля над качеством работ, услуг, оплата работ и услуг подрядчиков, взыскание задолженности с населения, ведение технической документации, работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб и др.	
<b>3.2 Услуги по начислению и приему платежей.</b>	<b>0,43 руб.</b>
Начисление и прием платежей, банковское обслуживание, услуги ООО «ЕИРЦ»	
<b>Итого управление жилым домом</b>	<b>5,33 руб.</b>
<b>Итого плата за содержание жилого помещения</b>	<b>16,39 руб.</b>

Собственник

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Управляющая организация

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

М.П.



**Перечень работ и оказания услуг сверх минимального перечня по содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещения:**

г. Улан-Удэ, \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_

Наименование и перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома	Стоимость работ в ценах сент. 2017 г, руб.	Тариф в месяц на 1 кв.м. площади, руб.
1. Замена общедомовых приборов учета		
Установка, замена и контроль состояния общедомового прибора учета холодной, горячей воды, тепловой энергии и электроэнергии (1 раз в 8 лет)	125 000	0,29

**Собственник**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Управляющая организация**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

м.п.

**Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.**

1. В состав общего имущества входит:

- а) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование;
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного Многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены Многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Многоквартирный дом.

6. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

7. Состав общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

8. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в Многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Первый вентиль является личным имуществом Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках или их ответвлениях с прибором отопления. Прибор отопления и граница – сварной шов, квартирные приборы учета являются собственностью собственника и ответственность за их состояние несет собственник жилого помещения.
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – на входящих (питающих) клеммах к пакетному переключателю. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу и ответственность за его сохранность несет Собственник.

**Собственник**

**Управляющая организация**

**Описание общего имущества многоквартирного дома №1 в 115 мкр г. Улан-Удэ**

Решением собственников помещений в многоквартирном доме № \_\_\_\_ по \_\_\_\_\_, в г. Улан-Удэ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в соответствии с п.п. «а» п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества определен следующий состав общего имущества указанного многоквартирного дома:

Адрес многоквартирного дома: г. Улан-Удэ, 115 микрорайон, дом 1

Серия, тип постройки \_\_\_\_\_

Год постройки: 2017

Общая площадь многоквартирного дома: 8025

Этажность: 6

Общая площадь жилых помещений: 4567,2

Количество квартир: 119

Общая площадь нежилых помещений: 1937,5

Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_ %;

Степень износа по состоянию на «\_\_» апреля 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ %

Год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

Кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика/состояние
<b>1. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования</b>		
Помещения общего пользования	Количество ____ шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта ____ - ____ шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество _____ шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта _____ - _____ шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей _____ шт.	Количество лестниц, требующих ремонта _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт - нет	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта ____ - ____ шт.
Коридоры	Количество ____ - ____ шт.	Количество коридоров, требующих ремонта _____ - ____ шт.
Технические этажи	Площадь ____ - ____ м <sup>2</sup> Материал пола: ____ - __	Санитарное состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Технические подвалы	Площадь ____ м <sup>2</sup> Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1 электр, 2 система отопления 3 системы водоснабжения 4 канализация  Перечень установленного инженерного оборудования: 1 ВРУ _____ 2 элеваторный узел _____ 3 воломерный узел _____	Санитарное состояние ____ удов. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности ____ соблюдаются (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушений). _____ _____ Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1 ____ нет _____ 2 ____ нет _____ 3 ____ нет _____ Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1 _____ 2 _____ 3 _____ 4 _____
Кровля	Вид кровли скатная Материал кровли ____ металл ____ площадь кровли _____ м <sup>2</sup>	Характеристика состояния _____ (указать удовлетворительное, неудовлетворительное) площадь крыши, требующей капитального ремонта ____ нет ____ м <sup>2</sup> ; площадь крыши, требующей текущего ремонта ____ нет ____ м <sup>2</sup>
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования ____ шт. из них: -деревянных _____ шт.; -металлических _____ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта ____ нет ____ шт. из них: -деревянных ____ нет ____ шт.; -металлических ____ нет ____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования _____ шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта ____ - ____ шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество ____ нет В том числе грузовых ____ нет	Количество лифтов, требующих: - замены ____ - ____ шт. - капитального ремонта ____ - ____ шт. -текущего ремонта ____ - ____ шт.
Мусоропровод	Количество ____ нет ____ шт. Количество загрузочных устройств ____ нет ____ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты): _____ - _____ Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта _____ шт.
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Количество желобов _____ шт.  Количество водосточных труб _____ шт.	Количество водосточных желобов, требующих: - замены ____ - ____ шт. - ремонта ____ - ____ шт. Количество водосточных труб, требующих: -замены ____ - ____ шт. - ремонта ____ - ____ шт.
Светильники в местах общего пользования	Количество ____ шт.  Диаметр, материал труб и протяженность в _____	Количество светильников, требующих: - замены ____ - ____ шт. - ремонта ____ - ____ шт.  Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:

Сети теплоснабжения	однотрубном исчислении: 1. __ мм _____ м 2. __ мм _____ м	1. __ мм _____ 2. __ мм _____
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: -задвижек нет шт. -вентилей нет шт. -кранов нет шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - __ шт. -вентилей - __ шт. -кранов - __ шт.
Индивидуальный тепловой пункт (теплообменники), система автоматики	количество шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): _____
Элеваторные узлы	Количествов __шт.	Состояние __удов _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): _____
Радиаторы в местах общего пользования	Количество нет __шт.	Требуют замены _____ - _____ шт.
Насосы подкачки Воды	количество шт. Марка насоса: _____	Состояние __удовл. _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты): _____
Трубопроводы холодной 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
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
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: -задвижек __шт. -вентилей __шт. -кранов __шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - __ шт. -вентилей - __ шт. -кранов - __ шт.
Коллективные (общедомовые) приборы учета: Отопление ГВС ХВС Электроснабжение	Перечень установленных приборов	Указать дату следующей проверки для каждого прибора учета: _____
Трубопроводы канализации	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
Иное оборудование	Указать наименование: нет	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительно - указать дефекты): _____
<b>II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома</b>		
Общая площадь	Земельного участка 0.4 га, в том числе: - застройка __ га, - газон __ га, -асфальт __ га, - грунт __ га	Указать состояние _____ удовлетворительное (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): _____
Зеленые насаждения	Деревья нет шт. Кустарники __ шт.	Указать состояние __удов _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): _____
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы есть _____ (есть/нет), Если есть, перечислить: Ограждения _____ нет _____ м Скамейки _____ шт. Столбы _____ нет _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты: нет _____
Ливневая сеть	Люки нет шт. Приемные колодцы нет шт. Ливневая канализация: Тип _____ Материал _____ Протяженность _____ м	Указать состояние _____ - _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): _____
Иные строения	1. _____ нет _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____	Указать состояние _____ - _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): _____

**Собственник**

**Управляющая организация**

М.П.

## ПЕРЕЧЕНЬ

основных услуг по управлению многоквартирным домом  
по адресу: г. Улан-Удэ, 115 микрорайон, д. 1

Примечание: нижеприведенный Перечень услуг по управлению многоквартирным домом является примерным и формируется сторонами при заключении договора управления МКД с учетом технических особенностей дома и принятой в управляющей организации учетной политики.

№ п/п	Перечень работ
1.	Руководство деятельностью управляющей компании в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, концепцией реформы ЖКХ в РФ, согласно утвержденному Уставу компании и договору с собственником
2	Ведение технической документации и базы данных по составу инженерного оборудования, капитальности, степени благоустройства и другим техническим параметрам зданий, сооружений, инженерных сетей
3	Инвентаризация общего имущества в многоквартирном доме (конструктивных элементов, несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и другого оборудования дома).
4	Освидетельствование технического состояния общего имущества дома и потребностей в обслуживании и ремонте
5	Составление дефектных ведомостей и другой технической документации, необходимой для выполнения работ по обслуживанию, ремонтам, реконструкции, модернизации отдельных объектов (частей) имущества
6	Восстановление при необходимости проектной и технической документации
7	Оценка приоритетности (очередности, степени важности) выполнения работ и услуг по обслуживанию и ремонтам
8	Анализ последствий невыполнения или переноса сроков отдельных работ, ремонтов
9	Разработка перспективных планов содержания, обслуживания и ремонта имущества
10	Разработка годовых планов текущих работ по обслуживанию и графиков по санитарному содержанию имущества.
11	Организация аварийно – диспетчерского обслуживания имущества
12	Обеспечение приема и выполнение заявок населения по вопросам содержания и ремонта общего имущества
13	Организация устранения аварийных ситуаций и выполнения ремонтно-восстановительных работ.
14	Технико – экономическая оценка различных вариантов (способов) осуществления работ
15	Организация и ведение бухгалтерского учёта в соответствии с едиными методологическими основами бухгалтерского учета и отчетности
16	Оценка потребности в финансовых ресурсах для осуществления планов содержания имущества
17	Разработка годового бюджета на содержание дома
18	Разработка смет на выполнение отдельных видов работ, ремонтов
19	Расчет размеров обязательных взносов собственников имущества на покрытие расходов по содержанию имущества
20	Учет и контроль поступления платежей в соответствии со статьями годового бюджета дома
21	Организация сбора платежей собственников, нанимателей и арендаторов помещений
22	Обеспечение поступления просроченных платежей и задолженностей
23	Финансовые отчеты перед собственниками имущества
24	Организация аудиторских проверок
25	Разработка предложений по использованию общего имущества дома для получения дополнительных доходов
26	Страхование общего имущества многоквартирного дома
27	Подготовка предложений по размещению свободных денежных средств для их сохранения и получения дополнительных доходов
28	Обеспечение финансирования будущих ремонтов
29	Привлечение дополнительных финансовых ресурсов
30	Управление персоналом: а) обоснование потребности в административном и производственном персонале; б) подбор квалифицированных кадров, наем и увольнение персонала; в) утверждение трудового распорядка, положения об оплате труда и премирования работников; г) разработка должностных обязанностей и служебных инструкций; д) выдача и контроль выполнения заданий.
31	Взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными инспекциями, финансовыми организациями и др.
33	Документальное оформление управленческих решений, действий; организация документооборота
34	Упорядочение и хранение исполнительной документации
35	Обеспечение безопасного проживания в доме и сохранности общедомового имущества: а) организация противопожарных мероприятий; б) осуществление мероприятий по сохранности имущества и предотвращению доступа посторонних лиц, антивандалных мероприятий; в) разработка системы оповещения и порядка действий при чрезвычайных ситуациях; г) подготовка инструкций по пользованию инженерным оборудованием и его маркировка; д) оснащение предупредительными надписями и табличками; е) контроль соблюдения норм и правил проживания и пользования помещениями, общим имуществом и придомовым земельным участком; ж) контроль соблюдения правил перепланировки и переоборудования помещений.
36	Взаимодействие с собственниками, нанимателями, арендаторами: а) ведение обновляемых реестров (списков) собственников, нанимателей и арендаторов помещений; б) заключение договоров с собственниками помещений; в) обеспечение собственников, нанимателей, арендаторов помещений информацией, связанной с исполнением договора управления многоквартирным домом; г) прием обращений, предложений, жалоб, претензий и работа с ними (устные разъяснения и письменные ответы); д) помощь в организации и проведении общих собраний собственников помещений; е) работа по обеспечению полноты сбора обязательных платежей и взносов; ж) выдача справок, копий документов, удостоверение доверенностей и др.; з) отчетность перед собственниками по выполнению договорных обязательств
37	Ведение делопроизводства и архивное хранение документов
38	Анализ сложившегося состояния находящегося в управлении жилищного фонда, уровня и качества предоставляемых работ и услуг, подготовка предложений по повышению качества обслуживания жилищного фонда в соответствии с действующими нормативными документами.
39	Контроль за выполнением показателей качества по содержанию и ремонту жилищного фонда
40	Уточнение перечня требуемых работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирных домов

41	Организация работ по выдаче технических решений для устранения выявленных обнаруженных дефектов
42	Осуществление функции Заказчика при выполнении работ по капитальному и текущему ремонтам жилищного фонда в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами
43	Подготовка проектов договоров по обслуживанию и ремонту жилищного фонда
44	Работа с ресурсоснабжающими предприятиями при заключении договоров между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.
45	Обеспечение согласованной политики с поставщиками коммунальных услуг
46	Обеспечение условий технической эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией и содержанием жилищного фонда подрядными организациями
47	Контроль за выполнением работ по подготовке жилищного фонда к сезонным условиям эксплуатации
48	Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг по договорам с подрядными организациями на содержание и ремонт жилищного фонда.
49	Активирование выполненных работ, активирование фактов невыполнения договорных обязательств.
50	Применение штрафных санкций к подрядчикам
51	Обеспечение потребителей информацией о нормативных показателях качества жилищно-коммунальных услуг, сроках их предоставления и размерах финансовых санкций за нарушение нормативного уровня качества
52	Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договорам найма, аренды, технического обслуживания и т.д.
53	Подготовка данных для корректировки размера оплаты ЖКУ в случае отклонения их качества от нормативного уровня
54	Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги.
55	Принятие мер по взысканию задолженности.
56	Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности
57	Работа по взысканию задолженности за услуги ЖКУ в судебном порядке, в том числе работа с судебными приставами по исполнению решений суда.
58	Приём и регистрация заявок, выяснение их причин и характера. Оперативный контроль за ходом ликвидации аварий.
59	Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации
60	Осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами оценки качества выполненных работ и поставленных услуг
61	Консолидация финансовых средств для расчетов с подрядчиками за выполненные работы и предоставленные услуги в соответствии с заключенными договорами
62	Подготовка предложений по реконструкции, ремонту и модернизации общего имущества
63	Обеспечение ресурсосбережения и снижения затрат на содержание общего имущества и оплату коммунальных услуг
64	Подготовка экспертных заключений о возможности перепланировки, переоборудования и реконструкции помещений в многоквартирных домах
65	Поиск нанимателей (арендаторов) помещений по поручению собственников помещений или уполномоченных ими органов, организаций и лиц, подготовка договоров найма (аренды) и контроль их исполнения
66	Помощь собственникам помещений в оформлении документов для получения кредитов в банках и других кредитных организациях на цели капитального ремонта, реконструкции и модернизации
67	Подготовка прогнозов бюджетного финансирования, расчетов к договорам бюджетного финансирования между управляющей компанией и администрацией города.
68	Подготовка отчетов по использованию субсидий из средств местного бюджета
69	Заключение договоров на управление общим имуществом с собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, договоров на предоставление ЖКУ с нанимателями жилых и арендаторами нежилых помещений, договоров аренды на общее имущество собственников жилого дома.
70	Подготовка актов выполненных работ, счетов-фактур к договорам по управлению жилищным фондом с предпринимателями и юридическими лицами
71	Представление интересов управляющей компании на судебных заседаниях по делам о жилищно-коммунальном обслуживании и его оплате
72	Подготовка расчетов и документов для предоставления в судебные органы для защиты интересов управляющей компании; участие в судебных процессах
73	Предоставление статистической отчетности, информации в государственные и вышестоящие органы
74	Оформление извещений гражданам на оплату жилищно-коммунальных услуг
75	Проведение перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги
76	Рассмотрение и подготовка ответов на обращения потребителей ЖКУ по вопросам, связанным с жилищно-коммунальным обслуживанием
77	Организация расчетно-кассового обслуживания
78	Начисление пени в соответствии с действующим законодательством и договором при нарушении потребителями сроков внесения платежей за ЖКУ
79	Создание и ведение базы данных по лицевым счетам нанимателей и собственников жилья
80	Расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон
81	Юридическое оформление договоров, обеспечение законности
82	Проверка соответствия законодательству приказов, инструкций, положений и других документов правового характера, имеющих отношение к обслуживанию и ремонту жилищного фонда
83	Анализ потребления энергоресурсов потребителями
84	Учёт фактических объемов энергоресурсов по арендаторам и собственникам нежилых помещений в домах с общедомовыми приборами учета
85	Учет и контроль за соответствием разрешенной присоединенной мощности, фактически установленной у потребителей
86	Составление графиков обхода потребителей для контрольных проверок правильности снятия показаний ИПУ
87	Визуальный осмотр и проверка наличия пломб на индивидуальных приборах учета энергоресурсов
88	Снятие показаний с приборов учета, оформление двухстороннего акта с потребителем
89	Выявление случаев безучетного пользования энергоресурсами. Составление актов о незаконном пользовании энергоресурсами
90	Организация отключения и подключения специалистами подрядных организаций электроснабжения и (или) горячего водоснабжения, газоснабжения у потребителей, имеющих задолженность за ЖКУ
91	Составление графиков плановой замены индивидуальных приборов учёта.
92	Извещение граждан о плановой поверке или замене приборов учёта по истечении межповерочного периода
93	Организация первичного приема от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также ведения и хранения поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства (содержание паспортных столов)
94	Выдача собственникам, нанимателям и проживающим с ними членам их семей справок с места жительства и о составе семьи

Собственник

Управляющая организация

М.П.