**ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**(между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией)**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_                                                                                     «\_\_\_»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  20\_\_ г.

Собственник помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(именуемые в дальнейшем – **собственник помещений или собственники**),

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, член саморегулируемой организации[[1]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.556/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D1%82%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B0%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%9A%D0%94%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%90%D0%9E.doc#_ftn1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на  основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое  в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора и общие положения**

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия  Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном  настоящим Договором;

б) предоставлять коммунальные  услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном настоящим Договором;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном п.7.1 Договора.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома, состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние на момент заключения Договора указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Законами и иными нормативными правовыми актами  города федерального значения Севастополя, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации. «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, (в редакции Постановления Правительства РФ от 06.05. 2011 г. № 354). Постановлением Правительства РФ  № 354 от 06. 05. 2011 г. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170. Постановлением Правительства РФ от 04.2013 г. № 290 « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Законом «О защите прав потребителей» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.5. В целях скорейшего ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечения собственников жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома жилищными, коммунальными услугами надлежащего качества, управляющая организация собственникам помещений многоквартирного дома заключивших указанный Договор с управляющей организацией, готова за свой счет безвозмездно выполнить работы которые не входят в минимальный перечень необходимый для обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанный перечень будет разрабатываться для каждого конкретного многоквартирного дома, с учетом его технического состояния и будет являться дополнением к Договору.

1.6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

-         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),

- системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первых запорно — регулировочных кранов на отводах внутриквартирной (внутри помещений) разводки стояков включая подвальную разводку;

- система отопления, состоящая их стояков, подвальной (чердачной) разводки, регулирующей и запорной арматуры (радиаторы отопления являются собственностью собственников квартир);

-          система электроснабжения, состоящая из стояков, вводных шкафов, вводно — распределительных устройств, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, до индивидуального, квартирного электрического оборудования и приборов учета электроэнергии;

- система водоотведения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- по строительным конструкциям:

ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ремонт указанных конструкций является капитальным и выполняется по отдельным договорам на капитальный ремонт;

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);

1.6.1. Указанные в настоящем договоре границы раздела сетей, соответствуют первому разделу  Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491.

**2. Порядок определения цены Договора**

2.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание, ремонт жилого помещения и жилищно-коммунальные услуги.

2.1.1. Плата  за  содержание  и  ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги   и  работы  по управлению многоквартирным домом, содержанию и  текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме  и составляет ­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  руб. с кв. м. из расчета общей площади помещений дома (\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м.), а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в месяц. Указанная плата устанавливается в размере, определенном нормативными правовыми актами Севастополя для собственников помещений в многоквартирных домах, не установивших размер такой платы, с учетом того, что плата за содержание и ремонт помещения будет всегда ниже, чем предусмотрено правовыми актами Севастополя, на сумму предложенной управляющей организацией собственникам помещений указанного дома.

Размер, порядок и сроки платы за содержание, и  ремонт жилого помещения определяется в соответствии с жилищным законодательством РФ и устанавливается соразмерно  доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

 2.1.2.Плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение,  отопление, электроснабжение, газоснабжение.

Размер платы  за коммунальные услуги устанавливаются в соответствии с тарифами, установленными компетентными органами в порядке, установленном законодательством.

2.1.3. Управляющая организация в праве по окончании первого года действия настоящего Договора с момента утверждения условий Договора на общем собрании собственников помещений, и по окончании каждого последующего увеличить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. На базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по субъекту Российской Федерации по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальном, экономическом, демографическом и экологическом положении страны (далее - базовый индекс потребительских цен), увеличенный на \_\_\_,\_\_\_ процентных пунктов;

2.2. Стоимость услуг Управляющей организации составляет­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_%) в месяц  от цены п.2.1.1. Договора.

2.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне работ, услуг, приведенном в Приложении № 2 к Договору.

*3. Права и обязанности по Договору*

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений.

3.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

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

3.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам), в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, представлять ему документы в порядке и в объеме, установленные Постановлением Правительства РФ №491 и Приложения №4 и №3 Договора.

3.1.8. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

3.1.9. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или принимать меры по организации выдачи в день обращения гражданина справки установленного образца. Выписки из финансового лицевого счета или его копии  и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки в течение 3 рабочих дней.

3.1.10. По требованию потребителей в т.ч. с участием Представителя производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (пени) в порядке и в сроки, установленные  Постановлением Правительства РФ №491 и Приложением № 3 к Договору.

3.1.11. На основании заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

3.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством и Законом «О защите прав потребителей» направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.13.  Раскрывать информацию, заполнения электронного паспорта в форме установленным Постановлением Правительства от 28 декабря 2012г. № 1468.

3.1.14.  Все результаты выполненных работ и услуг по договору подлежат сдачи, Управляющей организацией по акту выполненных работ согласно регламенту (Приложение №3).

3.1.15. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным [законодательством](http://offline/main?base=LAW;n=114695;fld=134) Российской Федерации.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

3.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать  предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

3.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг  в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.6. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства, либо отказа от принятия мер для доступа к замурованным под отделочные строительные материалы общим стоякам холодного, горячего  водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения при необходимости их осмотра и ремонта.

3.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским  [законодательством](http://offline/ref=738AD2AA474B988F7EC26E3F6DBFCE781A228A6928AC8D69D80534F2B432DBBACC84EB9843DF4DB4O8O8M)  Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

**3.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору в срок, установленный законодательством.

3.3.2.Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке установленном Постановлением Правительства РФ  № 354  и в сроки установленные Жилищным кодексом РФ.

3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п.3.2.5 Договора.

3.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя.

3.3.6. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 3 к Договору.

3.3.7. Не закрывать общие металлические, чугунные стояки холодного, горячего  водоснабжения, газоснабжения, водоотведения и теплоснабжения, либо принимать все меры для их освобождения и доступа к ним*.*

3.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным  [законодательством](http://offline/main?base=LAW;n=114695;fld=134) Российской Федерации.

**3.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:**

3.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (пеней).

3.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта по форме, приведенной в Приложении № 6 к Договору.

3.4.4. Требовать в порядке, установленном законодательством изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

3.4.5. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.6. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

3.4.7. Осуществлять контроль собственниками помещений за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 3 к Договору.

3.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и [законодательством](http://offline/main?base=LAW;n=114695;fld=134) Российской Федерации.

3.4.9. Осуществлять, платеж непосредственно ресурсоснабжающим организациям при принятии решения общим собранием в силу ч.7.1 ст.155 ЖК РФ.

**4. Ответственность сторон**

4.1.        За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и  настоящим Договором.

**4.2. Управляющая организация, представители несут ответственность:**

4.2.1. За убытки и вред, причиненные Собственнику в результате ее действий (бездействия), а также действий (бездействия) ее представителей, на которые ею возложено исполнение обязательств по настоящему Договору.

4.2.2.    За организацию и  качество предоставления  услуги соответствующего вида в границах эксплуатационной ответственности, установленных в п. 1.5 и п. 1.5.1 Договора.

**4.3. Собственник несет ответственность:**

4.3.1.     В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору  плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.3.2.     За вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для потребителя в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для потребителя в жилом доме). При этом «потребитель» — лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги;

4.4. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

**5. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации  при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом и контроль за деятельностью Управляющей организации.**

5.1.Взаимодействие осуществляется на основании Регламента взаимодействия собственников и управляющей организации (Приложение №3).

5.2.  Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения  Договора.

5.2.1.Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей организации по организации (в том числе по инициированию) и проведению годового общего собрания собственников.

5.3.Управляющая организация представляет собственникам помещений ежеквартальныйотчет о выполнении условий Договора.

5.4. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют Совет Дома и Председателя совета дома (далее — уполномоченных лиц), информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № 3 к Договору.

5.5. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются  исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства.

5.6. Объем мероприятий по контролю за деятельностью Управляющей организации установлен в Регламенте взаимодействия собственников и Управляющей организации (в Приложении №3).

**6. Срок действия, условия изменения и расторжения Договора.**

6.1 Срок действия настоящего договора.

6.1.1.     Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

6.1.2.     Настоящий Договор заключен сроком на 1год[[2]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.556/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D1%82%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B0%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%9A%D0%94%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%90%D0%9E.doc#_ftn2)*.*

6.1.3 При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

6.2. Условия изменения и расторжения Договора.

6.2.1.     Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке,  установленном гражданским законодательством.

6.2.2. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам,  внесшим соответствующую плату либо, по решению общего собрания на расчетный счет вновь избранной Управляющей организации. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

6.2.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация:

- не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более \_\_\_\_\_\_ с даты подписания  Договора;

- при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение \_\_\_\_ месяцев после сроков начала таких ремонтных работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг, в т.ч. согласованным с уполномоченным лицом;

- не представляет уполномоченным лицам по их требованию акты выполненных работ (Приложение №4) в порядке, установленном в Приложении № 3 к Договору, за \_\_\_\_\_ месяца(ев);

2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства;

3)иных случаях, предусмотренных ст.32 Закона «О защите прав потребителей».

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается расторгнутым с даты получения уведомления об отказе от исполнения Договора.

6.2.4. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом, включая акты выполненных работ, по акту передачи технической документации на многоквартирный дом.

6.2.5.  Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

**7. Порядок осуществления иной деятельности** [[3]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.556/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D1%82%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B0%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%9A%D0%94%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%90%D0%9E.doc#_ftn3)

7.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов,

б) снятие показаний индивидуальных, квартирных приборов учета,

в) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета,

г) обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда ,изготовление и выдача ключей к кодовым замкам подъездов,

д) видеонаблюдения,

е) другие услуги

7.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п.7.1. Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.

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

7.3. Отнесение работ, услуг, не поименованных в п.7. 1. Договора, к иным работам, услугам, условия и порядок их выполнения и оказания устанавливаются решением общего собрания собственников с оформлением Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

8.2. Указанные в пункте 8.1. Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

8.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров,   они   подлежат   разрешению   в   судебном   порядке   в соответствии   с действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Заключительные положения**

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.2. Во всем  остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

9.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложения №1-№6.

**10. Особые условия.**

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

**11. Адреса и реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**    М.п. | **Собственник помещения**[**[4]**](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.556/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D1%82%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B0%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%9A%D0%94%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%90%D0%9E.doc#_ftn4)**:**  Сведения о Собственнике помещения  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_**  (Ф.и.о.  руководителя                    (№  помещ.)   (подпись)  организации и ее наименование)  М.п. |
|  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_          \_\_\_\_\_\_\_\_         \_\_\_\_\_\_\_\_**  (Ф.и.о.  гражданина)         (№  помещ.)     (подпись) |
|  |  |
|  | *(или)*Представитель Собственника помещения  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   (№ помещения)  по доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_  (доверенность прилагается) |
|  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­­\_\_\_           \_\_\_\_\_\_\_\_\_       \_\_\_\_\_\_\_**  (Ф.и.о.  представителя)            (№  помещ.)     (подпись)    М.п.  – (для юридического лица) |
|  | *(и т.д.  подписавшиеся Собственники помещений)* |

[[1]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.556/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D1%82%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B0%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%9A%D0%94%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%90%D0%9E.doc#_ftnref1) В том случае, если Управляющая организация является членом саморегулируемой организации, необходимо указать наименование этой организации.

[[2]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.556/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D1%82%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B0%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%9A%D0%94%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%90%D0%9E.doc#_ftnref2) По решению общего собрания договор может быть заключен от 1 года до 5 лет.

[[3]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.556/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D1%82%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B0%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%9A%D0%94%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%90%D0%9E.doc#_ftnref3) В качестве иной деятельности могут быть указаны виды услуг, поименованные в пп. «б» п.10 Стандарта раскрытия информации УО, утвержденного ПП РФ от 23.09.10 № 731.

[[4]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.556/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D1%82%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B0%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%9A%D0%94%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%90%D0%9E.doc#_ftnref4)  **Экземпляр Договора, составленный как для Собственников  помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему составлен на( \_\_\_\_\_) листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.**

Приложение № 1

к Договору  
от » \_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Акт технического состояния и состав общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | | | Параметры | Характеристика |
| I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования | | | | |
| Помещения общего пользования | | | Количество. | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Межквартирные лестничные площадки | | | Количество | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Лестницы | | | Количество лестничных маршей | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Лифтовые и иные шахты | | | Количество:  - лифтовых шахт \_\_\_\_\_\_ шт. | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Коридоры | | | Количество \_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт. | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Технические этажи | | | Площадь  Материал пола | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Технические подвалы | | | Площадь  Перечень инженерных коммуникаций:  1. система отопления;  2. ХВС;  3. канализация;  4.электроснаб.  Перечень установленного инженерного оборудования:  1. ВРУ;  2. элев.узел;  3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Описать санитарное состояние.   Требования пожарной безопасности-.   Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте и/или замене: |
| Кровля | | | Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное)   Материал кровли шиферная  Площадь кровли | Описать состояние и указать:  - площадь крыши, требующей капитального ремонта  - площадь крыши, требующей текущего ремонта |
| Двери | | | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования  шт. из них:  - деревянных \_\_\_\_\_\_\_\_\_  шт.;  - металлических \_\_\_\_\_\_\_  шт. | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту |
| Окна | | | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | | | Количество желобов\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_шт. Количество водосточных  труб \_\_\_ шт. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту |
| Светильники  в местах общего пользования | | | Количество \_\_\_\_\_\_\_\_ шт. | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту |
| Сети теплоснаб- жения | | | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:  1. 40 мм  2. 20 мм  3. 15 мм | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  Протяженность труб, требующих ремонта\_\_\_\_ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное) |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | | | Количество:  - задвижек \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_шт.  - вентилей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_шт.  - кранов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_шт. | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту |
| Бойлерные, (теплообменники) | | | Количество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  шт. | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Обогревающие элементы (радиаторы)[[1]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.212/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%E2%84%96%201.doc#_ftn1) | | | Количество \_\_\_\_ шт. | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту |
| Трубопроводы холодной воды | | | Диаметр, материал и протяженность:  1. 32  мм \_\_\_\_\_ м,  2. 20  мм \_\_\_\_\_ м,  3. 15  мм \_\_\_\_\_ м. | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  32 мм \_\_\_\_\_\_\_\_ м,  20 мм \_\_\_\_\_\_\_\_ м,  15 мм \_\_\_\_\_\_\_\_ м.  Протяженность труб, требующих окраски \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м. |
| Трубопроводы горячей воды | | | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_  мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м 2. \_\_\_\_  мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м 3. \_\_\_\_  мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. \_\_\_\_  мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м  2. \_\_\_\_  мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м  3. \_\_\_\_  мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м  Протяженность труб, требующих окраски \_\_\_\_\_\_\_ м |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | | | Количество:  - задвижек шт.;  - вентилей \_  шт.  - кранов    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  шт. | Указать состояние и  элементы, требующие замены, дефекты и объем работ по ремонту |
|  | | |  |  |
| Трубопроводы канализации | | | Диаметр, материал и протяженность:  1.100  мм чуг. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м  2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м 3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. 100 мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м  2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м  3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м |
| Иное оборудование | | | Указать наименование  -контейнерная площадка | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов | | | Указать по видам:  ОПУ тепловой энергии, используемой на нужды отопления и ГВС  ОПУ холодной воды, используемой на нужды ХВ и ГВС | Указать состояние |
| II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного  дома\* | | | | |
| Общая площадь | | Земельного участка  \_  м2, в том числе: — застройка \_\_\_\_ м2  - асфальт \_\_\_\_\_\_ м2  - грунт      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  га  - газон     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  га | | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Элементы благоустройства | | Малые архитектурные формы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (есть/нет), если есть, перечислить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ; Ограждения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м Скамейки    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  шт. Столы          \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  шт. | | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Иные строения[[2]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.212/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%E2%84%96%201.doc#_ftn2) | 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | Указать состояние и  элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
|  |  | | |  |
|  |  |  |  |  |

**II. Описание условий, влияющих на качество предоставления коммунальных услуг**

1. Для предоставления коммунальных услуг отопления – *например*: техническое состояние внутридомовых систем отопления позволяет осуществить предоставление коммунальных услуг отопления надлежащего качества.

2. Для предоставления коммунальных услуг холодного водоснабжения – *например*: на начало управления многоквартирным домом установлено отсутствие требуемого давления подачи холодной воды потребителям начиная с 4-го этажа и выше. Для обеспечения качественного предоставления коммунальных услуг холодного водоснабжения всем потребителям в многоквартирном доме требуется ремонт насоса.

3. Другие условия.

[[1]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.212/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%E2%84%96%201.doc#_ftnref1) Варианты разграничения ответственности за внутриквартирное оборудование:

1) ответственность за отопительные приборы (радиаторы), находящиеся в квартире и обслуживающие одну квартиру, возложена на собственника квартиры.

2) ответственность за стояки, отключающие устройства (радиаторы),  на ответвлениях от стояков, находящиеся в помещении собственника, но обслуживающие несколько помещений, — на управляющую организацию.

[[2]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.212/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%E2%84%96%201.doc#_ftnref2) Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции)

Приложение № 2,

К договору  оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по  адресу: г.Севастополь,  ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_, корп.\_\_\_\_.

КАЛЬКУЛЯЦИЯ И ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

по  оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п./п. | Наименование работ. |  | Периодичность |
| 1 | 2 |  | 3 |
| 1. | **Кровельные работы** | \_\_\_\_\_\_ |  |
| 1.1. | Проведение общих и частичных осмотров для проведения объема работ по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов здания. |  | 1 раз в месяц. |
| 1.2. | Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак. |  | по мере необходимости. |
| 1.3. | Устранение мелких неисправностей водосточной системы, прочистка. |  | по мере необходимости. |
| 1.4. | Ремонт и частичная замена участков кровель. |  | по мере необходимости. |
| 2. | **Штукатурные работы** | \_\_\_\_\_ |  |
| 2.1. | Заделка отверстий при смене отдельных участков труб. |  | При производстве работ |
| 3 | **Стекольные работы** | \_\_\_\_\_ |  |
| 3.1. | Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо установленных стекол в оконных заполнениях. |  | По поступлению заявок. |
| 4. | **Ремонт каменных, бетонных конструкций зданий** | \_\_\_\_\_ |  |
| 4.1. | Заделка на зиму вентиляционных продухов. |  | 1 раз в год (перед отопительным сезоном) |
| 5 | **Техническое обслуживание и ремонт систем отопления, горячего водоснабжения в местах общего пользования жилых зданий.** | \_\_\_\_\_ |  |
| 5.1. | Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, очистка от накипи запорной арматуры), укрепление трубопроводов. |  | По мере необходимости |
| 5.2. | Промывка системы отопления |  | 1 раз в год (после окончания отопительного сезона). |
| 5.3. | Опрессовка систем отопления |  | 1 раз в год (после окончания отопительного сезона). |
| 5.4. | Текущий ремонт внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения жилых зданий |  | По мере износа |
| 5.5. | Смена отдельных участков трубопроводов, запонок и регулировочной арматуры. |  | По мере необходимости |
| 6. | **Техническое обслуживание и ремонт систем водоснабжения и водоотведения в местах общего пользования жилых зданий.** | \_\_\_\_\_ |  |
| 6.1. | Устранение неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения (смена прокладок  в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, укрепление трубопроводов). |  | По мере необходимости |
| 6.2. | Текущий ремонт внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения жилых зданий. |  | По мере износ. |
| 7. | **Техническое обслуживание и ремонт систем энергоснабжения в местах общего пользования жилых зданий.** | \_\_\_\_\_ |  |
| 7.1. | Текущий ремонт внутридомовых систем электроснабжения |  | По мере необходимости |
| 7.2. | Замена неисправных участков электрической сети здания. |  | По мере износа |
| 7.3. | Восстановление работоспособности элементов системы |  |  |
| 8 | **Уборка мест придомовой территории, уход за зелеными насаждениями**  Уборка мест придомовой территории подразделяется на летнюю, и зимнюю. | \_\_\_\_\_ |  |
| 8.1. | Подметание улиц, тротуаров, участков и площадей, прилегающих к обслуживаемому домовладению. |  | 1 раз в сутки. |
| 8.2. | Своевременная очистка от снега и льда тротуаров дорожек. |  | 1 раз в сутки. |
| 8.3. | Посыпка песком тротуаров и дорожек. |  | 2 раза в сутки во время гололеда. |
| 8.4. | Уборка газонов. |  | Еженедельно |
| 8.5. | Уход за зелеными насаждениями (окапывание, побелка) |  | 2 раза в год. |
| 8.6. | Уборка контейнерных площадок |  | 1 раз в сутки |
| 8.7. | Ремонт контейнерных площадок |  | По мере необходимости |
| 9. | **Обслуживание мусоропроводов** | \_\_\_\_\_ |  |
| 9.1. | Профилактический осмотр мусоропроводов (осмотр всех элементов мусоропровода). |  | 2 раза в месяц. |
| 9.2. | Устранение мелких неисправностей |  | По мере необходимости |
| 9.3. | Уборка и очистка от грязи и мусора мусоросборочных и мусороприемных камер |  | ежедневно |
| 9.4. | Устранение засоров стволов мусоропроводных камер |  | По мере необходимости |
| 9.5. | Дезинфекция мусоросборников и всех элементов мусоропровода. |  | 1 раз в месяц |
| 10. | **Услуги сторонних организаций** | \_\_\_\_\_ |  |
| 10.1. | Услуги по вывозу уличного смета |  | По мере необходимости |
| 10.2. | Услуги по периодической проверке дымоходов и вентиляционных каналов |  | Ежегодно |
| 10.3. | Услуги по проверке сопротивления защитного устройства и изоляции электросетей и электрооборудования. |  | ежегодно |
| 11. | **Услуга по оплате за электроэнергию, расходуемую на работу лифтов, на освещение кабин лифтов, машинных отделений и шахт.** | \_\_\_\_\_ |  |
| 12. | **Услуга по оплате за электроэнергию, расходуемую на освещение мест общего пользования, стоимость проверки приборов учета электроэнергии** | \_\_\_\_\_ | ежемесячно |
| 13. | **Прочие работы** | \_\_\_\_\_\_ |  |
| 13.1. | Сборка и разборка простых узлов ремонтируемого оборудования |  | По мере необходимости |
| 13.2. | Выполнение вспомогательных работ, погрузка, разгрузка (уличный смет, ветки и т. П.), кроме строительного мусора. |  | По мере необходимости |
| 13.3. | Герметизация стыков и межпанельных швов бетонных конструкций |  | По мере необходимости |
| 14 | **Амортизация** | \_\_\_\_\_ |  |
|  | **Прочие прямые затраты** | \_\_\_\_\_ |  |
|  | **Общеэксплуатационные расходы** | \_\_\_\_\_ |  |
|  | **Внеэксплуатационные расходы** | \_\_\_\_\_ |  |
|  | **Расходы по АРС** | \_\_\_\_\_ |  |
|  | **Себестоимость** | \_\_\_\_\_ |  |
|  | **Прибыль**  **в т. ч. Налог на прибыль** | \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ |  |
|  | **Стоимость** | \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ |  |

**«Исполнитель»:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**«Собственники»:**

Собственники МКД

В лице председателя Совета дома

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Проживающий по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Председатель Совета дома                                                                   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение №3

**Регламент взаимодействия Собственников и Управляющей организации.**

**I. Перечень уполномоченных лиц и их обязанности**

**1. Определение уполномоченного лица для  осуществления взаимодействия с Управляющей организацией по управлению многоквартирным домом**

1. Для целей исполнения полномочий, связанных с хранением экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, с проверкой правильности составления, визированием и хранением ежегодного Перечня работ, услуг, с хранением актов выполненных работ, оказанных услуг, а также с участием в переговорах по спорам, связанным с исполнением Договора уполномоченным лицом выступает:

ФИО,  квартира № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Контактный телефон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Для целей осуществления полномочий, связанных с согласованием необходимости выполнения непредвиденных работ, с изменением Перечня работ, услуг, с приемкой и подписанием актов выполненных работ и оказанных услуг, уполномоченным лицом выступает:

ФИО,  квартира № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Контактный телефон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Для целей осуществления иных, указанных в Договоре и Приложениях к нему, связанных с осуществлением контроля за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору, уполномоченным лицом выступает (член совета дома) :

ФИО,  квартира № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Контактный телефон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ФИО,  квартира № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Контактный телефон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ФИО,  квартира № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Контактный телефон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и.тд…

**II. Порядок представления Управляющей организацией информации об исполнении условий Договора собственникам помещений, осуществляющим контроль деятельности Управляющей организации**

**Информация об исполнении Управляющей организацией условий Договора представляется путем ознакомления с ней собственника помещения по месту нахождения Управляющей организации:**

1) о перечне, объемах, качестве, периодичности и сроках оказанных услуг и выполненных работ, а также иной информации, запрашиваемой собственником помещения в рамках осуществления контроля за исполнением Договора Управляющей организацией в течение 5 рабочих дней с даты обращения собственника помещения в устной или в письменной форме в Управляющую организацию для получения такой информации;

2) о содержании технической документации на многоквартирный дом и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, в т.ч. в целях проверки её надлежащего ведения и актуализации по запросу в устной или письменной форме уполномоченного лица, осуществляющего контроль за деятельностью Управляющей организации – немедленно при обращении такого уполномоченного лица в Управляющую организацию.

В остальном  руководствоваться Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации».

**III.Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора**

1. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями

Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

2. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование  другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией.

**IV.Порядок обработки персональных данных граждан**

**для целей исполнения Договора**

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себяфункции, осуществляемые в отношении  граждан — нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,

- подготовкой  и доставкой таким потребителям платежных документов,

- приемом таких потребителей при их обращении для проведения  проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,

- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей,

- …

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан – субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

3. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями,  до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;

2) адрес;

3) площадь принадлежащего жилого помещения;

4) право владения помещением (собственник, наниматель);

…

5. Перечень действий с персональными данными:

*В качестве действий здесь могут быть приведены, например, следующие:*

1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;

2) хранение данных;

3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями

4) передача данных контролирующим органам…

5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

**V. Порядок изменения Перечня работ, услуг**

Изменение видов работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, а также  графика выполнения таких работ и оказания таких услуг, исключение из указанного Перечня и включение в него отдельных видов работ, услуг (далее — изменение Перечня работ, услуг) допускается в период действия Договора в следующих случаях и в порядке:

1.Изменение Перечня работ, услуг при необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством Российской Федерации  минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально-необходимых работ, услуг) осуществляется по предложениям Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

2. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется, кроме случаев, указанных в п.1 раздела 5 настоящего Приложения, по инициативе собственников помещений или по инициативе Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

3. Решение о включении в Перечень работ, услуг работ по капитальному ремонту многоквартирного дома принимается общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. При принятии общим собранием собственников решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, на общем собрании собственников подлежит утверждению перечень соответствующих работ и перечень иных изменений в Договор, связанных с выполнением Управляющей организацией работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

1) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;

2) при  установлении Управляющей организацией возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных.

5**.** Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников в случаях, указанных в пунктах 1, 2, 3 настоящего раздела Приложения, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

Изменение Перечня работ, услуг путем его согласования с уполномоченным лицом в случаях, указанных в пункте 4 настоящего раздела Приложения, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в условия Договора.

Информация об указанных изменениях работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей.

**VI.Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения**

**Порядок признания работ выполненными, услуг оказанными и оформления актов приемки работ, услуг**

1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

а) своевременно — если услуга или работа выполнена единовременно или с установленной периодичностью в сроки, указанные  в Перечне работ, услуг;

б) в полном объеме — если услуга или работа выполнена в отношении того объема (числового значения  измерения (кв. м; ед.; куб. м; м) элемента общего имущества в многоквартирном доме), который установлен для такой услуги или работы в Перечне работ, услуг;

в) качественно — если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](http://12048944.1000/) содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, несоответствующие условиям, указанным в п.2 настоящего раздела Приложения, признаются выполненными соответственно несвоевременно, не в полном объеме или некачественно, если по результатам контроля деятельности Управляющей организации ей будут предоставлены соответствующие письменные уведомления, в том числе в рамках государственного ими муниципального контроля деятельности по управлению многоквартирным домом. Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются не выполненными, если к выполнению таких  услуг или работ, предусмотренных Перечнем работ, услуг, Управляющая организация не приступала.

3. Работы, услуги, выполненные несвоевременно, некачественно, не в полном объеме а также невыполненные,  и выполнение которых возможно в последующие периоды, подлежат учету в объеме выполненных работ, услуг после их выполнения, в том числе с обеспечением их качества.

4. Приемка выполненных работ, оказанных услуг осуществляется уполномоченным лицом. Уклонение уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, от приемки выполненных работ или оказанных услуг либо его отказ от подписания акта не влечет невозможности признания работ выполненными, а услуг – оказанными. Услуг о необоснованном отказе уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, от подписания такого акта.

5. При оформлении акта выполненных работ, оказанных услуг с участием уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, при отсутствии согласия по поводу наличия, описания недостатков выполненных работ и оказанных услуг или их причин:

а) уполномоченное лицо вправе изложить в акте замечания с указанием услуг, работ, имеющих недостатки, а также указать сроки исправления недостатков с последующим принятием работ (услуг), которое осуществляется путем подписания данного акта уполномоченным лицом (к примеру, указать замечания устранены, работы приняты);

б) по требованию любого лица, участвующего в составлении акта, может быть назначена независимая экспертиза, расходы на проведение которой несет лицо, инициирующее такую экспертизу.

6. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения Перечня работ, услуг.

**VII. Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией**

1. Любой собственник помещения, наряду с членами совета многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением  Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;

- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;

- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;

- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;

- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;

- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;

- получения от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт  жилого помещения и коммунальные услуги.

2. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными лицами, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, путем:

- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;

- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля**;**

- составления актов осмотров технического   состояния общего имущества;

- рассмотрения отчетов;

- осуществления проверок надлежащего ведения  и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

3. Если в качестве уполномоченного лица выступает председатель совета многоквартирного дома, то полномочия, указанные в п. 2 настоящего Приложения, он осуществляет на основании доверенности, выданной собственниками помещений[[1]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.941/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%E2%84%96%203.docx#_ftn1).

4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с п. 1, п. 2 настоящего Приложения, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, стоимость которых определена в п. 2.2 договора.

[[1]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.941/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%E2%84%96%203.docx#_ftnref1) Указанное требование содержится в п.4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ.

Приложение № 4

к Договору  
от » \_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**АКТ**

**о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества**

**в многоквартирном доме**

**за\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.**

*период*

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

*дата подписания акта*

Мы, нижеподписавшиеся Уполномоченное лицо,

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

*(Ф.И.О., адрес, телефон)*

действующее на основании решения общего собрания собственников \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[1]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.955/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%E2%84%96%204.doc#_ftn1)

и представители Управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(Ф.И.О.,должность)*

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(Ф.И.О.,должность)*

действующие на основании  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в  соответствии с Договором управления многоквартирным домом от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_ составили настоящий акт о том, что за период  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Управляющей организацией в соответствии с отчетом об оказанных услугах и выполненных работах, составленным Управляющей организацией на дату \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ оказаны услуги и выполнены работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Замечания Уполномоченного лица,    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

*К примеру, указываются  услуги, работы, имеющие недостатки, а также возможно указание срока исправления недостатков с последующим принятием работ (услуг), которое осуществляется путем подписания настоящего акта Уполномоченным лицом (с отметкой: замечания устранены, работы приняты).*

Настоящий акт является основанием для определения Управляющей организацией стоимости оказанных услуг и выполненных работ за период, указанный в настоящем акте. В соответствии с Договором, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит перерасчету (уменьшению) на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Расчет прилагается.

Приложение к акту – Расчет суммы снижения размера платы, согласованный Управляющей организацией и уполномоченным лицом.

Подписи сторон:

Уполномоченное лицо                                           представитель управляющей организации

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

[[1]](http://gkhkontrol.ru/Users/BIRUKO~1/AppData/Local/Temp/Rar$DIa0.955/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%E2%84%96%204.doc#_ftnref1) Указываются реквизиты протокола собрания, на котором принято решение о выборе уполномоченного лица

Приложение № 5

к Договору  
от » \_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Отчет Управляющей организации**

**Состав информации, включаемой в отчет Управляющей организации об исполнении Договора:**

а) сведения о соответствии в течение отчетного года фактических перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Перечню работ, услуг, техническим регламентам, требованиям части 1.1. ст.161 ЖК РФ и утвержденным Правительством Российской Федерации правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, минимальному перечню работ, услуг;

б) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанных с этим снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

в) сведения о соответствии коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года, требованиям утвержденных Правительством Российской Федерации правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

г) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанных с этим снижения платы за  коммунальные услуги;

д) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе, сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

е) порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных (в т.ч. непредвиденных) работ детализировано по каждой работе и услуге с разграничением затрат на материалы и выполнение работ и услуг.

ж) случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ;

з) случаи изменения Перечня работ, услуг в соответствии с порядком, установленным условиями Договора;

и) информацию о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм и о зачете таких сумм в счет обязательств собственников помещений по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

(*В случае если собственники доверелиУправляющей организации представлять их интересы по распоряжению общим имуществом)*

к) результаты  сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом,  содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 6

к Договору  
от » \_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**АКТ**

**установления  факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества**

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                                                «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

***I. Фиксация отсутствия или некачественного предоставления услуг***

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

(наименование услуги, вид и характер нарушения)

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

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

1.2. О факте отсутствия (некачественного предоставления) услуг  управляющая организация была извещена \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

                           (способ, дата и время извещения)

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

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

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

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

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

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

1.4. Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник помещения / Уполномоченное лицо \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *(Ф.И.О., адрес, телефон)* | Представитель Управляющей организации, действующий на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *(Ф.И.О.,должность, телефон)* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

***II. Фиксация восстановления предоставления услуг надлежащего качества***

2.1. Фактическое восстановление предоставления услуг надлежащего качества в многоквартирный дом № \_\_\_ (квартира №\_\_) по адресу: г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ произошло «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_г. в \_\_\_ час. \_\_\_\_ мин.

2.2. Фактическое время (объем) отсутствия или некачественного предоставления услуг  составило: \_\_\_\_\_\_ суток (часов) или \_\_\_\_ (м3, ед, т.д.).

2.3. Отсутствие или некачественное предоставление услуг  произошло вследствие:

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

(причины: действия непреодолимой силы:

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

было связано с устранением угрозы здоровью, жизни граждан;

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

предупреждением ущерба имуществу (указать обстоятельства);

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

было связано с аварией на наружных сетях и сооружениях

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

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

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

2.5. Подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник помещения / Уполномоченное лицо \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *(Ф.И.О., адрес, телефон)* | Представитель управляющей организации, действующий на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *(Ф.И.О.,должность, телефон)* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |