



С 2006 года на рынке управления недвижимостью.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № ____/20__

Адрес многоквартирного жилого дома: РБ, г. Уфа, ул. _____, _____

г. Уфа

« ____ » _____ 20__ года

____ (Ф.И.О., дата и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии)), являющ____ собственником жилого (или нежилого) помещения № ____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Уфа, ул. _____ (далее - Многоквартирный дом), на основании _____ № ____ от " ____ " _____ г., выданного _____, именуем____ в

дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК» (далее – Управляющая организация) в лице директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном Многоквартирном доме, *а при отсутствии перехода на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями* (далее – РСО) также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № ____ от « ____ » _____ 20__ г.) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг *(при отсутствии оснований по переходу на прямые договоры с РСО)* Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по решению Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

1.3. Состав и состояние Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. 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 № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.2. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.3. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в том числе путём размещения объявления по усмотрению Управляющей организации на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома и (или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.4. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.4.1. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:

- размещение в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;

- направление по адресу электронной почты _____ (без направления платежного документа на бумажном носителе);

- через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Платежные документы на оплату коммунальных услуг и уведомления, предусмотренные настоящими Правилами, доставляются Собственнику путем размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома в отношении которого осуществляется предоставление услуг в рамках настоящего Договора и/или в личном кабинете Собственника на официальном сайте Управляющей организации.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

Платежные документы, направленные по электронной почте, размещенные в Системе и (или) через личный кабинет Собственника на официальном сайте управляющей организации, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после:

- отправления Управляющей организацией на адрес электронной почты, предоставленный Собственником;

- размещения Управляющей организацией в Системе и (или) личном кабинете Собственника на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

2.1.5. При поступлении информации в соответствии с пунктом 3.1.5. настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения соответствующего извещения направлять своего сотрудника для составления Акта о причинении ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

2.1.6. Ежегодно в течение квартала по окончании каждого отчетного года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ, согласно форме, приведенной в Приложении № 2 к настоящему Договору. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 календарных дней с момента представления отчета, отчет считается принятым Собственниками без претензий и возражений.

Под отчетным годом понимается каждый период, равный 12 месяцам, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе собственников отчёт об исполнении Договора за неполный отчётный год составляется по форме Приложения № 2 к настоящему Договору в срок, не превышающий 30 календарных дней с даты расторжения Договора.

2.1.7. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома и размещения данных в системе ГИС ЖКХ.

2.1.8. Заключить со специализированной организацией, определенной Федеральным законом от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

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

2.2.3. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

2.2.4. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку в размере 1% от суммы ущерба за каждый день просрочки.

2.2.5. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае *неполной оплаты*¹

¹Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из

потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

А) Управляющая организация направляет извещение о приостановлении предоставления коммунальных услуг потребителю одним из следующих способов:

- путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- любым из способов, указанных в пп. «а»-«д» п. 9.1. настоящего Договора;
- путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);
- путем телефонного звонка с записью разговора;
- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем-должником.

Б) Не ранее чем через двадцать дней с момента доставки извещения, Управляющая организация приостанавливает предоставление коммунальной услуги в случае непогашения потребителем образовавшейся задолженности. Потребитель считается уведомленным с момента поступления вышеуказанного извещения, телеграммы в почтовое отделение связи по месту нахождения помещения собственника или с момента отправления телефонограммы, СМС, электронного сообщения, включая систему ГИС ЖКХ, потребителю.

2.2.6. Управляющая организация вправе изменить очерёдность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

2.2.7. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;

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) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;
 - д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;
 - 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 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.
- При нарушении Собственником Помещения п.п. «а»-«м» настоящего пункта, Собственник Помещения обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.1.2. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.1.3. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) 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.

3.1.4. Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.5. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.1.6. Заблаговременно информировать управляющую организацию о проведении общих собраний собственников помещений по вопросам управления МКД и содержания общего имущества.

3.1.7 Своевременно направлять в управляющую организацию протоколы общих собраний собственников помещений МКД.

3.1.8. Не размещать в подвалах, на чердаках и лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к инженерным сетям.

3.1.9. Возместить Управляющей организации в полном объеме стоимость выезда вызванной Собственником аварийной бригады, в случае если вызов аварийной бригады не был связан с аварийной ситуацией, а также штраф в размере выезда аварийной бригады.

3.2. Собственник имеет право:

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

3.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

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

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

4. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора (в том числе стоимости КРСОИ), стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 1) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте периода Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

4.3. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном пунктом 4.4. Договора.

4.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года:

- устанавливается по решению общего собрания собственников на основании предложений Управляющей организации;

- в случае, если собственники помещений не примут предложенный Управляющей организацией размер платы в соответствии с п.4.2 Договора, размер платы за управление и

содержание, за исключением стоимости КРСОИ, на каждый последующий год действия договора увеличивается на 10%, при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило 10%;

- в случае, если собственники помещений не примут предложенный Управляющей организацией размер платы в соответствии с п.4.2 Договора, Управляющая организация вправе установить размер платы за управление и содержание, за исключением стоимости КРСОИ, на последующий год действия договора равным размеру платы за содержание жилого помещения, установленному органом местного самоуправления (в установленном ч.4 ст.158 случае для МКД соответствующей степени благоустройства). При этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома».

Измененный перечень работ на каждый последующий год действия договора доводится до собственников путем его размещения на информационных стендах в подъездах МКД и на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

- размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества в многоквартирном доме ежегодно индексируется по решению общего собрания собственников

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

4.6. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.7. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 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, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчетные периоды.

4.8. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе за расчетный месяц, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

Задолженность по иным работам и услугам, не указанным в п. 4.8. настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 4.8. Договора.

4.9. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.

4.10. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов, оказывающих Собственнику услуги по приёму и/или перечислению денежных средств, не может быть возложена на Управляющую организацию.

4.11. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платёжного документа устанавливается единой для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.12. В случае принятия решения Собственниками об увеличении состава общего имущества МКД, они обязаны также принять решение об увеличении платы по настоящему

договору, в размере, позволяющем управляющей организации обеспечить надлежащее содержание общего имущества собственников помещений МКД.

5. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Не позднее 20 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.

5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается 1 год. Управляющая организация вправе представлять Акт за меньший период.

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

5.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся 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 помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.8. 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.

5.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. Предоставление доступа в Помещение

6.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год 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.

6.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. 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.

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

6.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.6. 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.

7. Обработка персональных данных

7.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

7.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом 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 с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

7.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:

- фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения;
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;

- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

7.4. Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

7.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

7.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. Ответственность Сторон Договора

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

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

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

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

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

9. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и

жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются 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) по адресу электронной почты _____ (по соответствующему заявлению Собственника, без последующего направления уведомления на бумажном носителе);

в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

е) путем размещения сообщения на информационных стендах, расположенных в подъездах многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем одним Собственником или нанимателем помещений в данном Многоквартирном доме;

ж) на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

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

9.3. 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).

9.4. 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.

10. Порядок согласования работ по текущему ремонту общего имущества с советом дома.

10.1. Если выбранный совет дома (далее – Совет) в Многоквартирном доме наделен полномочиями по принятию решений о текущем ремонте общего имущества, Управляющая организация представляет Совету предложение о проведении текущего ремонта (далее – Заявка)

10.2. Заявка представляется одному из членов Совета:

- лично под роспись (с указанием даты получения, расшифровки подписи);
- ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения, принадлежащего ему помещения в данном Многоквартирном доме, при этом датой предоставления заявки является дата передачи письма в почтовую службу;

в его личный кабинет в ГИС ЖКХ.

10.3. Получивший заявку член Совета обязан уведомить об этом остальных членов Совета и согласовать с ними дату и время заседания Совета для рассмотрения заявки в течение 10 дней с момента направления.

10.4. При непредставлении Советом Управляющей организации по истечении указанного срока письменных мотивированных возражений на заявку работы по текущему ремонту **считаются согласованными.**

10.5. При согласовании Советом работ по текущему ремонту в объеме меньшем, чем указано в заявке, Управляющая организация не несёт ответственности за возможное причинение убытков собственникам помещений и иным лицам ввиду невыполнения видов и (или) объёмов работ, не согласованных по заявке.

11. Порядок изменения и прекращения Договора

11.1. Заявление о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется стороной другой стороне не позднее одного месяца до истечения срока действия одним из способов, указанных в разделе 9 настоящего договора.

11.2. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1. настоящего Договора, предложение о прекращении договора управления по соглашению сторон в случае 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 том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий прекращения договора управления.

Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается прекращенным по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

Датой прекращения настоящего Договора в этом случае признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу прекращения договора управления.

11.3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий Договора, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом и действует в течение двух лет с пролонгацией на тот же срок, если в порядке раздела 10 договора не заявлено о его изменении, прекращении или расторжении.

12.2. После того как сведения о многоквартирном доме исключены из реестра лицензий субъекта в связи с прекращением договора по окончании срока его действия, управляющая организация не вправе осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы, а также осуществлять иные услуги и (или) работы по Договору.

13. Заключительные положения

13.1. Местом исполнения договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является адрес МКД.

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

13.3. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о 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 любым из способов, указанных в п. 9.1. настоящего Договора.

13.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 7.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора

13.5. 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.

13.6. В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

13.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

13.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения.

Приложение № 2 – Форма отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом.

Приложение №3 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение №4 – Состав и состояние Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №5 – Границы придомовой территории.

Приложение №6 – Форма предложения о проведении текущего ремонта общего имущества МКД

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «УК»

Собственник

Директор

Фамилия И.О.

МП

**Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД
(ОБРАЗЕЦ ФОРМЫ ТАБЛИЦЫ ДЛЯ ЗАПОЛНЕНИЯ, А НЕ ГОТОВЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ)**

Наименование вида работы (услуги) или группы работ (услуг)	Периоди- чность/ количес- твенный показате- ль работы (услуги)	Единиц а измерен- ия работы (услуги)	Стоимость / сметная стоимость работы (услуги) за единицу	Цена работы (услуги), в рублях	Стоимос- ть за м²
1. Управление				-	-
1.1 Услуга управления	366	раз за период	-	0	0
2. Содержание				269 415,72	4,49
2.1. Обслуживание инженерных систем				8 223,24	0,14
2.1.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме				-	-
2.1.1.1 Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	366	раз за период	-	0	0
2.1.1.2 Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	12	раз за период	-	0	0
2.1.1.3 Проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1	Раз	0	0	0
2.1.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме				348,08	0,01
2.1.2.1 Измерение сопротивления изоляции сетей	1	Участок	193	193	0
2.1.2.2 Техническое обслуживание типовых групповых щитов жилых домов	1	шт	155,08	155,08	0
2.1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения				3 868,62	0,06

2.1.3.1 Промывка канализационных выпусков	2	раз за период	1 601,15	3 202,30	0,05
2.1.3.2 Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	2	раз за период	333,16	666,32	0,01
2.1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах				3 785,86	0,06
2.1.4.1 Испытание трубопроводов системы центрального отопления	1	100 м трубопровода	1 895,56	1 895,56	0,03
2.1.4.2 Промывка трубопроводов системы центрального отопления	1	100 м3 здания	499,74	499,74	0,01
2.1.4.3 Ликвидация воздушных пробок в системе отопления (в стояке)	2	раз за период	692,41	1 384,82	0,02
2.1.4.4 Консервация системы отопления.	1	м	5,74	5,74	0
2.1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов				220,68	-
2.1.5.1 Устранение засора мусоропровода	2	раз за период	-	0	0
2.1.5.2 Профилактический осмотр мусоропроводов	12	раз за период	18,39	220,68	0
2.2. Содержание крыш				56 803,68	0,95
2.2.1 Очистка козырьков от мусора над входами в подъезд	12	раз за период	332,67	3 992,04	0,07
2.2.2 Очистка козырьков от снега	52	раз за период	883,66	45 950,32	0,77
2.2.3 Очистка кровли от мусора	1	1000 м2	3 326,68	3 326,68	0,06
2.2.4 Очистка крыш от слежавшегося снега со сбрасыванием сосулек	4	раз за период	883,66	3 534,64	0,06
2.3. Подъезды				8 399,34	0,14
2.3.1. Поддерживающая уборка				5 515,40	0,09
2.3.1.1 Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	366	раз за период	9,20	3 367,20	0,06
2.3.1.2 Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	53	раз за период	4,60	243,80	0
2.3.1.3 Влажная протирка входных дверей в подъезд	12	раз за период	9,20	110,40	0
2.3.1.4 Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	366	раз за период	4,60	1 683,60	0,03

2.3.1.5 Влажная протирка перил	12	раз за период	9,20	110,40	0
2.3.2. Уборка лифтов				2 824,16	0,05
2.3.2.1 Уборка пола кабин лифтов (влажное подметание)	366	раз за период	4,60	1 683,60	0,03
2.3.2.2 Уборка пола кабин лифтов (мытьё)	53	раз за период	9,20	487,60	0,01
2.3.2.3 Уборка стен кабин лифтов (протирка)	53	раз за период	9,20	487,60	0,01
2.3.2.4 Уборка стен кабин лифтов (мытьё)	12	раз за период	13,78	165,36	0
2.3.3. Генеральная уборка				59,78	-
2.3.3.1 Влажная протирка плафонов	1	шт	4,60	4,60	0
2.3.3.2 Влажная протирка окон	1	м²	9,20	9,20	0
2.3.3.3 Влажная протирка подоконников в подъезде	1	м²	9,20	9,20	0
2.3.3.4 Влажная протирка почтовых ящиков	1	м²	4,60	4,60	0
2.3.3.5 Влажная протирка стен	1	м²	9,20	9,20	0
2.3.3.6 Влажная протирка шкафов для электрощитков и слаботочных устройств	1	м²	4,60	4,60	0
2.3.3.7 Влажная протирка отопительных приборов в подъездах	1	м²	13,78	13,78	0
2.3.3.8 Обметание потолков	1	м²	4,60	4,60	0
2.4. Снятие показаний ОДПУ				8 892,00	0,15
2.4.1 Снятие показаний ОДПУ ХВС	12	раз за период	247,00	2964	0,05
2.4.2 Снятие показаний ОДПУ ТЭ	12	раз за период	247,00	2964	0,05
2.4.3 Снятие показаний ОДПУ ЭЭ	12	раз за период	247,00	2964	0,05
2.5. Придомовая территория				164 902,98	2,75
2.5.1. Уборка придомовой территории				36 858,64	0,61
2.5.1.1. Уборка в холодный период года				496,22	0,01
2.5.1.1.1 Очистка контейнерной площадки в холодный период	4	раз за период	27,58	110,32	0
2.5.1.1.2 Очистка от наледи и льда водосточных труб, крышек люков пожарных колодцев	2	раз за период	55,15	110,30	0
2.5.1.1.3 Очистка территорий с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега	20	раз за период	13,78	275,60	0,01
2.5.1.1.4 Подметание свежеснежавшего снега без предварительной обработки территории смесью песка с	2	раз за период	-	0	0

хлоридами (с усовершенствованным покрытием)					
2.5.1.1.5 Очистка участков территорий от снега и наледи при механизированной уборке	105	раз за период	-	0	0
2.5.1.2. Уборка в теплый период года				36 362,42	0,61
2.5.1.2.1 Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место (с усовершенствованным покрытием)	2	раз за период	-	0	0
2.5.1.2.2 Уборка приямков	52	раз за период	238,96	12 425,92	0,21
2.5.1.2.3 Очистка участков территорий от мусора при механизированной уборке	105	раз за период	-	0	0
2.5.1.2.4 Уборка отмосток	52	раз за период	18,39	956,28	0,02
2.5.1.2.5 Покос травы триммером	52	раз за период	307,89	16 010,28	0,27
2.5.1.2.6 Очистка урн от мусора	366	раз за период	18,39	6 730,74	0,11
2.5.1.2.7 Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	52	раз за период	4,60	239,20	0
2.5.2. ТКО				128 044,34	2,13
2.5.2.1 Уборка контейнерных площадок	366	раз за период	9,20	3 367,20	0,06
2.5.2.2 Уборка бункеров с помощью шланга	52	раз за период	96,51	5 018,52	0,08
2.5.2.3 Уборка мусороприемных камер (вручную)	366	раз за период	50,55	18 501,30	0,31
2.5.2.4 Влажное подметание пола мусороприемных камер	53	раз за период	4,60	243,80	0
2.5.2.5 Удаление мусора из мусороприемных камер в контейнер	366	раз за период	275,72	100 913,52	1,68
2.6. Осмотры				22 194,48	0,37
2.6.1 Осмотр системы центрального отопления в помещениях: чердачных и подвальных	2	раз за период	3 214,44	6 428,88	0,11
2.6.2 Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования (силовые установки)	2	раз за период	172,33	344,66	0,01
2.6.3 Осмотр кровли	2	раз за период	2 250,11	4 500,22	0,08
2.6.4 Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2	раз за период	344,65	689,30	0,01

2.6.5 Осмотр каменных конструкций	2	раз за период	1 607,21	3 214,42	0,05
2.6.6 Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	2	раз за период	31,02	62,04	0
2.6.7 Профилактический осмотр мусоропроводов	12	раз за период	18,39	220,68	0
2.6.8 Осмотр внутренней и наружной окраски и отделки	2	раз за период	1 534,90	3 069,80	0,05
2.6.9 Осмотр внутренней и наружной штукатурки	2	раз за период	1 832,24	3 664,48	0,06
2.7. Санитарная обработка				-	-
2.7.1 Дератизация	4	раз за период	-	0	0
2.7.2 Дезинсекция	4	раз за период	-	0	0
3. Текущий ремонт				-	-
Итого				269 415,72	4,49

Форма отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом.

Номер строки	Показатель	Сумма, руб.
Остатки на лицевом счете МКД		
1	Остаток на лицевом счете МКД на начало периода	
2	Начислено на лицевой счет МКД	
3	Выполнено работ (оказано услуг), всего:	
	в том числе:	
	- <i>содержание общего имущества МКД, всего:</i>	
	в том числе:	
	- <i>работа №1</i>	
	- <i>работа №2</i>	
	...	
	- <i>текущий ремонт общего имущества МКД, всего</i>	
	в том числе:	
	- <i>работа №1</i>	
	- <i>работа №2</i>	
	...	
4	Остаток на лицевом счете МКД на конец периода (стр.1 + стр.2 – стр.3)	
Платежная дисциплина		
5	Задолженность/Переплата собственниками помещений/нанимателями на начало периода, всего.	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- <i>содержание общего имущества МКД</i>	
	- <i>текущий ремонт общего имущества МКД</i>	
	- <i>услуга управления</i>	
	- за КРСОИ	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	
6	Начислено собственникам помещений/нанимателям за период, всего.	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- <i>содержание общего имущества МКД</i>	
	- <i>текущий ремонт общего имущества МКД</i>	
	- <i>услуга управления</i>	
	- за КРСОИ	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	
7	Оплачено собственниками помещений/нанимателями за период, всего.	
	в том числе:	

	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- <i>содержание общего имущества МКД</i>	
	- <i>текущий ремонт общего имущества МКД</i>	
	- <i>услуга управления</i>	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	
8	Задолженность/Переплата собственниками помещений/нанимателями на конец периода, всего (стр.5 + стр.6 – стр.7).	
	в том числе:	
	- за коммунальные услуги	
	- за содержание жилого помещения, всего:	
	в том числе:	
	- <i>содержание общего имущества МКД</i>	
	- <i>текущий ремонт общего имущества МКД</i>	
	- <i>услуга управления</i>	
	- за капитальный ремонт	
	- за прочие услуги	

Использование общего имущества МКД		
9	Доходы, полученные от использования общего имущества	

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЗОН ОТВЕТСТВЕННОСТИ
обслуживания инженерного оборудования многоквартирного дома
между управляющей организацией и собственником

№ п/п	Зона ответственности обслуживания Управляющей организации	Зона ответственности собственника, нанимателя, арендатора жилого (нежилого) помещения МКД	Граница ответственности
1.	<i>Внутридомовая система отопления</i>		
	Трубопроводы, стояки, ответвления от стояков, лежаки, обогревающие элементы (лестничных клеток, общих коридоров), обогревающие более одного жилого или нежилого помещения. Регулирующая и запорная арматура, общедомовые приборы учета тепловой энергии и др. оборудование, расположенное на этих сетях.	Обогревательные элементы отдельного жилого или нежилого помещения, краны регуляторы до первого резьбового соединения	Первое резьбовое соединение от стояка отопления к нагревательному элементу.
2.	<i>Внутридомовая система горячего и холодного водоснабжения</i>		
	Трубопроводы ХВ и ГВ, состоящие из стояков, лежаков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков.	Запорная арматура, внутриквартирная разводка трубопроводов, сантехническое оборудование отдельного жилого (нежилого) помещения.	Первое резьбовое соединение на ответвлении от общего стояка водоснабжения к отдельному жилому (нежилому) помещению.
3	<i>Внутридомовая система водоотведения</i>		
	Трубопроводы водоотведения, состоящие из лежаков, стояков, фасонных частей.	Внутриквартирная разводка до «тройника» на общем стояке водоотведения.	Раструб отвода «тройника» на общем стояке водоотведения к отдельному жилому (нежилому) помещению.
4.	<i>- Внутридомовая система электроснабжения</i>		
	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, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.	Внутриквартирные электропроводки, электрическое оборудование отдельного жилого (нежилого) помещения.	Контакт болтовых соединений отходящих нулевых и фазных проводов от стояков электроснабжения в поэтажных щитках.
5.	<i>Строительные конструкции</i>		
	а) Балконы, лоджии, веранды, террасы (которые являются конструктивными элементами подъезда, лестничных клеток), обслуживающие более одного жилого (нежилого) помещения, несущие конструкции балконов, лоджий, именно железобетонные плиты отдельных квартир и мест общего пользования) б) Оконные и дверные заполнения: оконные заполнения на лестничной клетке, входные двери в подъезд, выходы на чердак (кровлю) в подвал.	а) Балконы, лоджии, веранды, террасы относящиеся к конкретному жилому помещению или несущие конструкции ограждений балконов, лоджий, остекление лоджий, балконов. (а) Оконные и дверные заполнения отдельного (нежилого) помещения, дверь в квартиру. б) Оконные и дверные заполнения отдельного (нежилого) помещения, входная дверь в квартиру.	Составлено на основании Письма № ЮТ 4272/03 от 12 октября 2005 г. Федерального Агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству; ст. 36 ЖК РФ.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные проемы и входная дверь в квартиру;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое резьбовое соединение с отсекающей арматурой (первый вентиль) предназначенный для одного помещения;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника на стояке канализации;
- по электрооборудованию - контакт болтовых соединений отходящих нулевых и фазных проводов от стояков электроснабжения в поэтажных щитках.

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного
дома по адресу:**

_____ (адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры элементов общего имущества	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Назначение _____. Наименования _____. Количество ____ шт. Площадь пола ____ кв. м. Материал пола _____	Количество помещений, требующих текущего ремонта, ____ шт. В том числе: пола ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, ____ кв. м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество ____ шт. Площадь пола ____ кв. м. Материал пола _____	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, ____ шт. В том числе пола ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, ____ кв. м)
Лестницы	Количество лестничных маршей ____ шт. Материал лестничных маршей _____ Материал ограждения _____ Материал балясин _____. Площадь ____ кв. м	Количество лестниц, требующих ремонта, ____ шт. В том числе: - лестничных маршей ____ шт.; - ограждений ____ шт.; - балясин ____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт ____ шт.; - иных шахт ____ шт. _____ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, ____ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта, ____ шт.
Коридоры	Количество ____ шт. Площадь пола ____ кв. м. Материал пола _____	Количество коридоров, требующих ремонта, ____ шт. В том числе пола ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, ____ кв. м)
Технические этажи	Количество ____ шт. Площадь пола ____ кв. м. Материал пола _____	Санитарное состояние _____ (указать,

		удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество ____ шт. Площадь пола ____ кв. м	Санитарное состояние ____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности ____ (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество ____ шт. Площадь пола ____ кв. м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. _____. 2. _____. 3. _____. 4. _____. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____. 2. _____. 3. _____. 4. _____.	Санитарное состояние ____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности ____ (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____. 2. _____. 3. _____. 4. _____. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____. 2. _____. 3. _____. 4. _____.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента: ____. Количество продухов ____ шт.	Состояние _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта, ____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов ____ шт. Площадь стен в подъездах ____ кв. м. Материал отделки стен _____.	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, ____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, ____ кв. м.

	Площадь потолков ____ кв. м. Материал отделки потолков _____	Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, ____ кв. м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен ____ кв. м. Материал стен и перегородок _____. Материал отделки стен _____. Площадь потолков ____ кв. м. Материал отделки потолков _____	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, ____ кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, ____ кв. м
Наружные стены и перегородки	Материал _____. Площадь ____ тыс. кв. м. Длина межпанельных швов ____ м	Состояние _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Площадь стен, требующих утепления, ____ кв. м. Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, ____ м
Перекрытия	Количество этажей _____. Материал _____. Площадь ____ тыс. кв. м	Площадь перекрытий, требующих ремонта, ____ кв. м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления, ____ кв. м
Крыши	Количество ____ шт. Вид кровли _____. _____ (указать, плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли _____. Площадь кровли ____ кв. м. Протяженность свесов ____ м. Площадь свесов ____ кв. м. Протяженность ограждений ____ м	Характеристика состояния _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать: - площадь крыши, требующей капитального ремонта, ____ кв. м; - площадь крыши, требующей текущего ремонта, ____ кв. м)
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, ____ шт. Из них: - деревянных ____ шт.; - металлических ____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, ____ шт., из них деревянных ____ шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, ____ шт., из них деревянных ____ шт.

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

Лифты и лифтовое оборудование	Количество ____ шт. В том числе: грузовых ____ шт. Марки лифтов ____. Грузоподъемность ____ т. Площадь кабин ____ кв. м	Количество лифтов, требующих: - замены, ____ шт.; - капитального ремонта, ____ шт.; - текущего ремонта, ____ шт.
Мусоропровод	Количество ____ шт. Длина ствола ____ м. Количество загрузочных устройств ____ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, ____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов ____ шт. Материал вентиляционных каналов _____. Протяженность вентиляционных каналов ____ м. Количество вентиляционных коробов ____ шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, ____ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб ____ шт. Материал _____. Количество дымовых труб ____ шт. Материал _____	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов ____ шт. Количество водосточных труб ____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб _____. (наружные или внутренние). Протяженность водосточных труб ____ м. Протяженность водосточных желобов ____ м	Количество водосточных желобов, требующих: - замены, ____ шт.; - ремонта, ____ шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены, ____ шт.; - ремонта, ____ шт.
Электрические водно-	Количество ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или

распределительные устройства		неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество ____ шт.	Количество светильников, требующих замены, ____ шт. Количество светильников, требующих ремонта, ____ шт.
Системы дымоудаления	Количество ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество ____ шт. Длина магистрали ____ м	Длина магистрали, требующей замены, ____ м. Количество распределительных щитков, требующих ремонта, ____ шт. (указать дефекты)
Сети электрообеспечения	Длина ____ м	Длина сетей, требующих замены, ____ м
Котлы отопительные	Количество ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в одноструйном исчислении: 1. ____ мм ____ м. 2. ____ мм ____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм ____ м. 2. ____ мм ____ м. 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.	Требуют замены или ремонта: - задвижек ____ шт.; - вентилей ____ шт.; - кранов ____ шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если

		неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество: 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требуют замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество: 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требуют замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество _____ шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество _____ шт. Марка насоса: 1. _____ 2. _____	Состояние _____ (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. 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.	Требуют замены или ремонта: - задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт.; - кранов _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____ 2. _____ 3. _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. _____ 2. _____ 3. _____

Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____ 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
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
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____, ____ м. 2. ____ мм _____, ____ м. 3. ____ мм _____, ____ м	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: - задвижек ____ шт.; - вентилей ____ шт.; - кранов ____ шт.	Требуют замены или ремонта: - задвижек ____ шт.; - вентилей ____ шт.; - кранов ____ шт.
Калориферы	Количество ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка _____ га, в том числе: - застройка ____ га; - асфальт ____ га; - грунт ____ га;	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

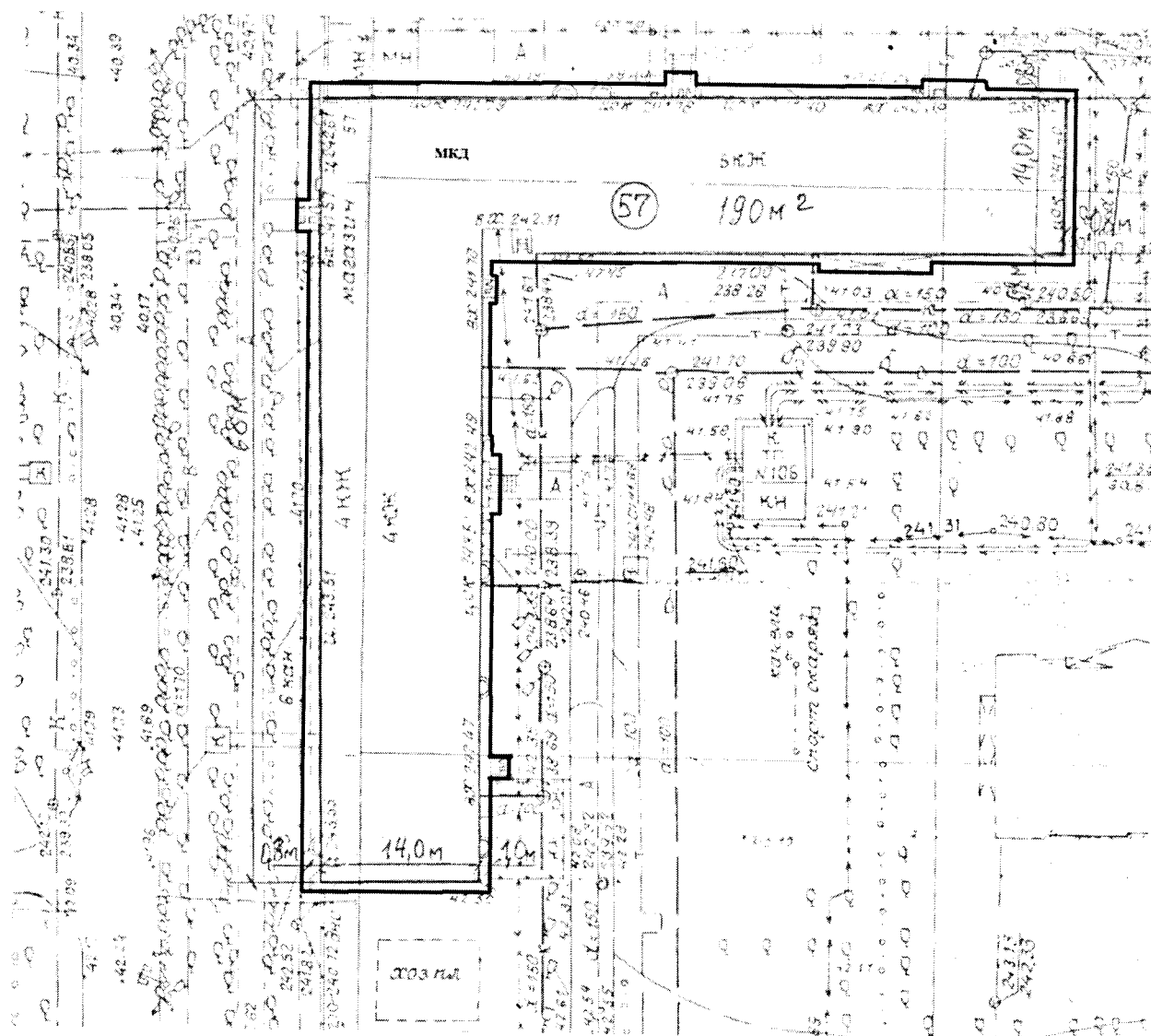
	- газон ____ га	
Зеленые насаждения	деревья ____ шт.; кустарники ____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть - перечислить _____. Ограждения ____ м. Скамейки ____ шт. Столы ____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки ____ шт. Приемные колодцы ____ шт. Ливневая канализация: - тип _____; - материал _____; - протяженность ____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____. 2. _____. 3. _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

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

Границы придомовой территории

Границы земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: _____ не сформированы в порядке, предусмотренном статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ».

В связи с этим, в целях содержания управляющей организацией придомовой территории МКД по договору управления № _____ от _____, границы придомовой территории установлены согласно нижерасположенной схеме, на которой границы придомовой территории выделены жирным шрифтом, в границы входит территория на расстоянии не более 1 метра от внешней стены МКД, а также пешеходные асфальтированные дорожки к каждому подъезду МКД.



Предложение о проведении текущего ремонта общего имущества МКД

Управляющая организация в лице _____ направляет в адрес совета МКД / члена совета МКД настоящее предложение и необходимости проведение текущего / капитального ремонта общего имущества МКД.

№ п/п	Наименование работы	Единица измерения	Объем необходимых работ	Стоимость единицы работ	Общая стоимость работ
Итого:					

Представитель управляющей организации:

(ФИО) (Подпись)

Работы согласованы советом дома в полном объеме / не в полном объеме:

(ФИО члена совета дома) (Подпись члена совета дома)

(ФИО члена совета дома) (Подпись члена совета дома)

(ФИО члена совета дома) (Подпись члена совета дома)

Дата согласования / не согласования работ _____ 2024 года.

Возражение совета дома в части предлагаемых к выполнению работ _____

Предложение составлено в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Совета МКД, второй – для Управляющей организации.