Приложение N 4

к Правилам проведения органом местного

самоуправления открытого конкурса по

отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом

**Утверждаю**

Первый заместитель

Главы администрации

Шимского муниципального района

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.А.Ковалев

174150, Новгородская область,

р. п. Шимск, ул. Новгородская, д. 21

8(81656) 54-636

[isveshenie@mail.ru](mailto:isveshenie@mail.ru)

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года

ПРОЕКТ

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

р.п. Шимск «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

Администрация Шимского муниципального района, именуемая в дальнейшем  **Собственник,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указывается наименование организации, Ф.И.О. физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя)

именуемый в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указывается наименование должности и Ф.И.О. лица, уполномоченного на подписание контракта от имени исполнителя), действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается наименование учредительного или иного документа, на основании которого действует подрядчик, наименование и реквизиты доверенности (при необходимости),

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор» о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:**

В настоящем Договоре используются следующие термины:

**Собственник** – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Пользователи** – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров найма, аренды либо по иным законным основаниям.

**Общее имущество многоквартирного дома** – принадлежащие собственникам помещения в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме** (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг включающий в себя:

* сбор и вывоз твердых бытовых отходов;
* проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома;

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей, включает в себя:

* текущий ремонт электротехнического оборудования;
* текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, отраженных в протоколе конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от « » 2018 г. №.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников и Пользователей.

1.3. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Управляющая организация, определившаяся в результате проведения открытого конкурса, для возмездного управления многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: Новгородская область, Шимский район, р.п. Шимск, жилой массив Наум, дома №№ 1-10, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таких домах, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность.

2.2. Состав, состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в отношении которых осуществляется управление, указаны в Приложении № 1, № 2 к настоящему Договору.

2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества домов;

2.3.2. Ведение лицевых счетов собственников и пользователей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

2.3.3. Представление интересов Собственников по общему имуществу домов во всех инстанциях;

2.3.4. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников помещений домов;

2.3.5. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;

2.3.6. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по домам, предоставление статистической отчетности;

2.3.7. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;

2.3.8. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирными домами.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**Управляющая организация обязана**:

3.1.1. Управлять многоквартирными жилыми домами в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных жилых домов в состоянии, обеспечивающем:

* соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;
* безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, муниципального и иного имущества;
* доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;
* соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
* поддержания архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов включает в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

- освещение помещений общего пользования;

- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации,

температуры и влажности в помещениях общего пользования;

- сбор и вывоз твердых бытовых отходов;

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской

Федерации о пожарной безопасности;

- текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирных домов;

- осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности.

3.1.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирных домов надлежащего качества. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложениях № 3 к настоящему Договору. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и оборудования определяются в Приложении № 4 к настоящему Договору. Производство текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства, Приложение № 8 .

3.1.4. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

* документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
* документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций;
* акты осмотра, электрического, и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

3.1.5. При проведении работ внутри помещения Собственников (пользователей) согласовать с ними время доступа в помещение.

3.1.6. Предупреждать Собственника (пользователей) о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирным домам, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние домов, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника (пользователя ) и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями домов.

3.1.9. Рассматривать все претензии Собственника (пользователя), связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.10. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, организовывать проведение работ капитального характера.

3.1.11. Представлять по требованию Собственника (представителя Собственников) документы по расходованию средств на содержание и ремонт многоквартирных домов.

3.1.12. Ежеквартально составлять отчеты о поступлении и расходовании денежных средств.

3.1.13. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.14. Организовывать подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.

3.1.15. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирных домов, помещений и имущества собственников, пользователей дома в 1 -дневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества собственников, пользователей помещениями домов, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

3.1.16. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирных домов. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах. Приложение № 6, № 7, № 8.

3.1.17. В течение 3 (трех) дней с момента заключения настоящего Договора, довести до сведения Собственника и иных пользователей помещениями домов информацию об Управляющей организации, организациях занимающихся обслуживанием и ремонтом многоквартирных домов, с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, об органах уполномоченных осуществлять контроль деятельности Управляющей организации, путем размещения информации на информационных стендах дома.

3.1.18. При нарушении сроков и качества содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями домов, нанесения им убытков по вине Управляющей организации или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, возмещать нанесенные убытки Собственникам (пользователям) помещений, лицам пользующимся помещениями дома. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Устранять за свой счет выявленные в результате проверок дефекты при проведении работ по текущему содержанию.

3.1.19. По обращению собственников, пользователей помещениями многоквартирных домов направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем собрании Собственников помещений дома.

3.1.20. Совместно с уполномоченными органом местного самоуправления лицами участвовать в:

* осмотрах;
* приемке завершенных работ по текущему и капитальному ремонту общедомовых конструкций;
* подведении итогов и анализе качества деятельности Управляющей организации и взаимодействующих с ним организаций в рамках настоящего Договора;
* установлении размеров снижения платежей за содержание и ремонт общего имущества дома, возмещения Собственникам, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесенных им убытков.

3.1.21. Производить начисление платежей, установленных в п.4 Договора, обеспечивая выставление счета-извещения в срок до 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.22. Обеспечивать выполнение всеми собственниками (пользователями) помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности;

3.1.23. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирных домов.

**Управляющая организация вправе**:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирными домами, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.4. Требовать от Собственника (пользователя) помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения собственником, нанимателем помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.3.6.

3.2.5. Взыскивать с собственников и нанимателей помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.6. Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями требований, установленных п.3.3.9. Договора.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

**Собственник (пользователь) обязан**:

3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.3.4. Нести расходы на содержание занимаемого жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.

3.3.6. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

* осмотра приборов учета и контроля;
* осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома;
* а при аварийных ситуациях – в любое время.

3.3.7. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.8. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.

3.3.9. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

* соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;
* соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
* не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
* пользоваться телевизорами, другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время (с 23-00 до 6-00) по местному времени, не нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
* соблюдать правила содержания домашних животных;
* другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;
* не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
* самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;
* самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
* самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
* не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;
* не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
* не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
* устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине пользователя, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;
* при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезд многоквартирного дома.

3.3.10. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством, меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора,

3.3.11. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

* предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;
* рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

3.3.12. Члены семьи Собственника (нанимателя), проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником (нанимателем) и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;

3.3.13. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

**Собственник (пользователь) имеет право**:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением.

3.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно- правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

3.4.6. Собственник или иные пользователи помещениями дома вправе по своему выбору оплачивать услуги:

* наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;
* поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим Договором;
* вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;
* осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих месяцев.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

* сбор и вывоз бытовых отходов и мусора ;
* содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

4.2. Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается Администрацией Шимского муниципального района по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и составляет \_\_\_\_\_рублей за 1 кв. м. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в приложении № 3 к настоящему Договору.

4.3. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставляемом Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца следующего за истекшим.

4.4. Срок внесения платежей – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.6. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

4.7. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники (наниматели) на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее дней со дня выставления счета.

4.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.10. Все поступающие Управляющей организации денежные средства зачисляются на раздельные субсчета и используются строго по назначению.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2.Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

* стихийных бедствий;
* аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
* умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. В случае неуплаты Собственником или иным пользователем платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до 10 числа месяца, следующего за истекшим, Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в размере 1/300 учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки с 11 числа месяца, следующего за истекшим, до момента оплаты.

5.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

5.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

* предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирных домов информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества домов;
* оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

* документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирных домов;
* показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
* наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирных домов;
* снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирных домов;
* своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

Оценка качества текущего содержания общего имущества многоквартирных домов регламентируется прилагаемыми критериями (приложение № 9). Плановые и внеплановые проверки качества текущего содержания общего имущества домов осуществляются уполномоченными органом местного самоуправления лицами, уполномоченными представителями Собственников, при участии представителей Управляющей организации и взаимодействующих с ним организаций ежемесячно. Акты проверок качества текущего содержания общего имущества оформляются участвующими в них сторонами в письменной форме, после их подписания по одному экземпляру находится у каждой из сторон, которые при наличии в них фактов невыполненных, некачественно выполненных работ являются основанием для снижения Управляющей организации размера платы Собственникам и пользователям помещениями дома за текущее содержание его общего имущества.

Оценка качества и объемов производства текущего и капитального ремонтов проверяется уполномоченными органом местного самоуправления лицами, либо уполномоченными представителями Собственников, в составе полномочных комиссий, фиксируется в соответствующих актах приемки произведенных работ, которые служат основанием Управляющей организации для предъявления Собственникам помещений окончательного размера платы за произведенные Управляющей организацией работы.

**7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор заключен на три года и вступает в силу с момента подписания.

Договор может быть продлен, если:

* большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст.164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
* товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы (в соответствии со ст.114 ЖК РФ) на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
* другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 3 года после заключения договора управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
* другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

8.2. «Стороны» имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по одностороннему требованию одной из «Сторон» по письменному извещению врученному противоположной «Стороне» под расписку. Собственники принимают решение о расторжении или изменении настоящего Договора на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

8.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.

8.5. В случае расторжения Договора, Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

8.6. Договор управления многоквартирными домами должен быть размещен управляющей организацией в информационной системе ГИС ЖКХ в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

8.7. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного [частями 4](consultantplus://offline/ref=46A30C0E1191F3AC0BC98D256210E0EF5B641F8F1E71232A5613DD79937991E8210C4D9B4390A287E8H0H) и [13 статьи 161](consultantplus://offline/ref=46A30C0E1191F3AC0BC98D256210E0EF5B641F8F1E71232A5613DD79937991E8210C4D9B4391AA82E8H5H) ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято [решение](consultantplus://offline/ref=46A30C0E1191F3AC0BC98D256210E0EF5B641F8F1E71232A5613DD79937991E8210C4DE9HFH) о выборе или об изменении способа управления этим домом.

**9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой – у представителя Собственника.

**Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения**:

1. Состав общего имущества многоквартирных домов, приложение № 1;

2. Акт о состоянии общего имущества многоквартирных домов, собственников помещений в многоквартирных домах, являющегося объектом конкурса, приложение № 2 .

3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, приложение № 3;

4. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (не предвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и его оборудования, приложение № 4;

5. Журнал регистрации результатов осмотра жилых домов; приложение № 5;

6. Журнал регистрации осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования строения, приложение № 6.

7. Паспорт готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, приложение № 7

8. План производства текущего (капитального) ремонта отдельных конструктивных элементов, инженерного оборудования жилых домов, приложение № 8

9. Отчет управляющей организации о выполнении договора на возмездное оказание услуг собственникам жилых помещений многоквартирного дома по его управлению, приложение № 10

10. Критерий оценки качества содержания многоквартирных домов и придомовых территорий, приложение № 10

**10. Адреса и реквизиты сторон**

**Заказчик:**

Администрация Шимского муниципального района

174150, Новгородская область, р.п.Шимск, ул. Новгородская, д. 21

ИНН 5319002185

КПП 531901001

л/счет 05503003760 в УФК по Новгородской области (Администрация Шимского муниципального района)

Р/счет 40302810300003000129 в отделение НОВГОРОД

БИК 044959001

ОКТМО 49655000

**Заказчик:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Исполнитель:**

Банковские реквизиты: ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р\с. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

К\сч. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Исполнитель:**

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

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Приложение №1  к договору управления  многоквартирным домом  от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г. | | |

**Состав**

**общего имущества многоквартирного дома**

1**. В состав общего имущества входят**:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| а) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом Многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе:  ~~—~~ межквартирные лестничные площадки;  ~~—~~ лестницы;  ~~—~~ коридоры;  ~~—~~ колясочные;  ~~—~~ чердаки;  ~~—~~ технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);  ~~—~~ технические подвалы, в которых имеются инже­нерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); |  |
| б) крыши; |  |
| в) ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); |  |
| д) земельный участок, на котором расположен Много­квартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; |  |
| е) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры):  -внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулировочных кранов на отво­дах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;  -внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого обо­рудования, расположенного на этих сетях;  -внутридомовая система электроснабжения, со­стоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электриче­ской энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней гра­ницы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электриче­ского оборудования, расположенного на этих сетях; |  |
| ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного Многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом. |  |

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

Приложение №2

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

АКТ

О СОСТОЯНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ОБЪЕКТОМ КОНКУРСА

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. Год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. Год последнего капитального ремонта\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9. Количество этажей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10. Наличие подвала \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11. Наличие цокольного этажа\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

12. Наличие мансарды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

13. Наличие мезонина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

14. Количество квартир \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)\_\_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

18. Строительный объем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ куб. м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами,

коридорами и лестничными клетками \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

20. Количество лестниц \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) \_\_\_\_ кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая

технические этажи, чердаки, технические подвалы) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества много- квартирного дома |
| 1. Фундамент |  |  |
| 2. Наружные и внутренние капитальные  стены |  |  |
| 3. Перегородки |  |  |
| 4. Перекрытия чердачные междуэтажные  подвальные (другое) |  |  |
| 5. Крыша |  |  |
| 6. Полы |  |  |
| 7. Проемы окна двери (другое) |  |  |
| 8. Отделка внутренняя наружная (другое) |  |  |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование  ванны напольные  электроплиты  телефонные сети и оборудование  сети проводного радиовещания  сигнализация  мусоропровод  лифт  вентиляция  (другое) |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные  коммуникации и оборудование для  предоставления коммунальных услуг  электроснабжение  холодное водоснабжение  горячее водоснабжение  водоотведение  газоснабжение  отопление (от внешних котельных)  отопление (от домовой котельной)  печи  калориферы  АГВ  (другое) |  |  |
| 11. Крыльца |  |  |

Приложение №3

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | Виды работ и услуг | **Периодичность** | **Годовая плата** | | **Стоимость на 1 кв. м. полезной площади** |
| **I. Содержание помещений общего пользования** | | | | | | |
| 1. | | Работы по уборке лестничных клеток |  |  |  | |
| 1.1 | | Влажное подметание лестничных площадок и маршей |  |  |  | |
| 1.2. | | Мытье лестничных площадок и маршей |  |  |  | |
| 1.3 | | Обметание пыли с потолков |  |  |  | |
| 1.4 | | Влажная протирка стен, дверей, плафонов. Мытьё окон. |  |  |  | |
| 1.5. | | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков |  |  |  | |
| 1.6 | | Очистка металлических решеток и приямков. Уборка площадки перед входом в подъезд. |  |  |  | |
| **II. Уборка земельного участка входящего в состав общего имущества** | | | | | | |
| 2.1. | | Работы по уборке придомовой территории |  |  |  | |
| 2.1.1. | | Холодный период |  |  |  | |
| 2.1.2 | | а) Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см. на территориях 1, 2 класса; |  |  |  | |
| б) Тоже, на территориях 3 класса |  |
| 2.1.3. | | а) Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см. на территориях 1 класса; |  |  |  | |
| б) Тоже на территориях 2 класса; |  |
| в) Тоже, на территориях 3 класса |  |
| 2.1.4 | | а) Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами на территориях 1 класса; |  |  |  | |
| б) Тоже, на территориях 2,3 классов |  |
| 2.1.5. | | а) Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова) на территориях 1 класса; |  |  |  | |
| б) Тоже, на территориях 2,3 классов |  |
| 2.1.6. | | а) Очистка территорий от наледи и льда на территориях 1 класса; |  |  |  | |
| б) Тоже, на территориях 2 класса |  |
| в) Тоже, на территориях 3 класса |  |
| 2.1.7. | | а) Очистка урн от мусора на территориях 1 класса |  |  |  | |
| б) Тоже, на территориях 2 класса |  |
| в) Тоже, на территориях 3 класса |  |
| 2.1.8. | | Промывка урн |  |  |  | |
| 2.1.9 | | Протирка указателей |  |  |  | |
| 2.1.10 | | Промывка номерных фонарей |  |  |  | |
| 2.1.11. | | Уборка контейнерных площадок |  |  |  | |
| 2.2. | | Теплый период |  |  |  | |
| 2.2.1 | | а) Подметание территорий в дни без осадков. На территориях 1 класса; |  |  |  | |
| б) Тоже, на территориях 2 класса |  |
| в) Тоже, на территориях 3 класса |  |
| 2.2.2. | | а) Подметание территорий в дни с осадками до 2 см. на территориях 1 класса; |  |  |  | |
| б) Тоже, на территориях 2 класса |  |
| в) Тоже, на территориях 3 класса |  |
| 2.2.3. | | а) Частичная уборка территорий в дни с осадками свыше 2 см. на территориях 1 класса; |  |  |  | |
| б) Тоже, на территориях 2, 3 классов |  |
| 2.2.4. | | Очистка урн от мусора |  |  |  | |
| 2.2.5. | | Промывка урн |  |  |  | |
| 2.2.6. | | Протирка указателей |  |  |  | |
| 2.2.7. | | Промывка номерных фонарей |  |  |  | |
| 2.2.8. | | Обрезка и снос деревьев и кустарников |  |  |  | |
| 2.2.9. | | Поливка тротуаров, внутридомовых проездов |  |  |  | |
| 2.2.10 | | Сезонное скашивание травы с территорий без покрытий |  |  |  | |
| 2.3. | | Уборка контейнерных площадок |  |  |  | |
| **III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** | | | | | | |
| 3.1. | | Ликвидация воздушных пробок в системе центрального отопления (наладка системы - стояки) |  |  |  | |
| 3.2. | | Прочистка лежаков и стояков канализации |  |  |  | |
| 3.3. | | Ремонт и регулировка вентилей, кранов на системах отопления, водоснабжения в местах общего пользования |  |  |  | |
| 3.4. | | Опрессовка и промывка трубопроводов системы центрального отопления |  |  |  | |
| 3.5. | | Испытание трубопроводов системы центрального отопления (Наладка системы отопления) |  |  |  | |
| 3.6. | | Ремонт и регулировка задвижек на системах отопления |  |  |  | |
| 3.7. | | Замена сгонов |  |  |  | |
| 3.8. | | Работы по изоляции трубопроводов системы центрального отопления (1,44\*40% от сметы) |  |  |  | |
| 3.9. | | Вывоз бытового мусора |  |  |  | |
| **IV. Проведение технических осмотров и мелких ремонтов** | | | | | | |
| 4.1.1. | | Проверка и прочистка дымоходов и вентканалов |  |  |  | |
| 4.1.2. | | Дератизация |  |  |  | |
| 4.1.3. | | Аварийно-диспетчерское обслуживание |  |  |  | |
| 4.1.4. | | Техническое обслуживание газового оборудования |  |  |  | |
| 4.1.5. | | Общие и частичные осмотры и обследования, всего |  |  |  | |
| 4.1.6. | | Общие и частичные осмотры системы центрального отопления, внутриквартирные устройства |  |  |  | |
| 4.1.7. | | Общие и частичные осмотры системы центрального отопления в технических помещениях в отопительный период |  |  |  | |
| 4.1.8 | | Общие и частичные осмотры стояков отопления, водоснабжения и водоотведения, приборов отопления в жилых и нежилых помещениях |  |  |  | |
| 4.1.9 | | Общие и частичные осмотры общедомовой системы водоснабжения и водоотведения в технических помещениях |  |  |  | |
| 4.1.10 | | Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках |  |  |  | |
| 4.1.11. | | Осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования силовых установок, электрощитов, снятие показаний потребленных коммунальных ресурсов |  |  |  | |
| 4.1.12 | | Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях |  |  |  | |
| 4.1.13 | | Общие и частичные осмотры конструктивных элементов |  |  |  | |
| 4.2. | | Техническое обслуживание, всего |  |  |  | |
|  | | в том числе: |  |  |  | |
| 4.2.1. | | Уборка мусора из технических помещений со сбором его в тару и отноской в установленное место |  |  |  | |
| 4.2.2 | | Очистка кровли от мусора и грязи |  |  |  | |
| 4.2.3 | | Удаление с крыш снега и наледи |  |  |  | |
| 4.2.4 | | Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов |  |  |  | |
| 4.2.5. | | Ремонт электрощитов |  |  |  | |
| 4.2.6. | | Ремонт ВРУ |  |  |  | |
| **V. Прочее** | | | | | | |
| 5.1 | | Освещение мест общего пользования |  |  |  | |
| 5.2 | | Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома (5% от работ по текущему ремонту) |  |  |  | |
| 5.3 | | Ведение лицевых счетов |  |  |  | |

Приложение № 4

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2018 года

**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового**

**(непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования**

|  |  |
| --- | --- |
| Неисправности конструктивных  элементов  и оборудования | Предельный срок  выполнения  ремонта |
| 1 | 2 |
| **Кровля** | |
| Протечки в отдельных местах кровли | 1 сутки |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений) | 5 суток |
| **Оконные и дверные заполнения** | |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время | 1 сутки, 3 суток |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах) | 1 сутки |
| **Внутренняя и наружная отделка** | |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению | 5 суток  (с немедленным принятием  мер безопасности) |
| Нарушение связи наружной облицовки, установленных на фасадах со стенами | Немедленное принятие мер безопасности |
| **Полы** | |
| Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах | 3 суток |
| **Санитарно-техническое оборудование** | |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах | 1 сутки |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) | Немедленно |
| Неисправности мусоропроводов | 1 сутки |
| **Электрооборудование** | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования. | При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч |
| Неисправности во вводно-распредительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 ч |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 ч |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) | Немедленно |
| Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа | 3 суток |
| Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты | 3 часа |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | 7 суток |

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их

обнаружения или заявки жильцов.

Приложение № 5

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2018 года

**ЖУРНАЛ**

регистрации результатов осмотров жилых домов

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| АДРЕС | Дата и вид осмотра | Члены комиссии | Выявленные неисправ-ности и поврежде-ния | Количес-тво единиц  Измере-ния | Вид ремонта по устранению неисправ-ностей или поврежде-ний. Срок выполнения | Примечание (фактическое выполнение, исполнители, др. условия) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

Сведения заполняются по квартирам, местам общего пользования (подвал, лестничные клетки, коридоры, чердаки и т.д.) и элементам благоустройства.

Приложение № 6

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2018 года

**РЕЗУЛЬТАТЫ**

осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования строения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование конструкций, оборудования и элементов благоустройства | Оценка состояния или краткое описание дефекта (с указанием примерного объема работ и места дефекта) | Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающим предприятием; текущий ремонт жилых помещений, выполняемый пользователями жилых помещений за счет их средств) |
| 1 | 2 | 3 |
| 1.Фундаменты |  |  |
| 2. Стены и т.д. |  |  |

Приложение № 7

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2018 года

ПАСПОРТ

готовности жилого дома № \_\_\_\_\_\_\_,

по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

к эксплуатации в зимних условиях

"\_\_\_\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ г.

1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ
2. Назначение объекта (жилое, промышленное, ремонтно – эксплуатационное, административное)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Год постройки\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
4. Характеристика объекта

Этажность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ количество подъездов\_\_\_\_\_\_\_\_\_Наличие подвалов, цокольных этажей, м2, общей площади \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Количество квартир \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(шт)

Общая полезная площадь объекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(кв. м.)

Жилая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_(кв. м.), нежилая площадь\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(кв. м.)

1. Характеристика инженерного оборудования, механизмов (их количество)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Источники:

Теплоснабжения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Газоснабжение\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Энергоснабжения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Системы АПЗ и дымоудаления\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ ПРОШЕДШЕГО 201\_г. – 201\_г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Основные виды неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования | Дата | Причина возникновения неисправностей (аварий) | Отметка о выполнениых работах по ликвидации неисправностей (аварий) в текущем 201\_г. |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

1. ОБЪЕМЫ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ ОБЪЕКТА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ 201\_ г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Виды выполненных работ по конструкциям  здания и технологическому инженерному  оборудованию | Единица  измерения | Всего по плану  подготовки к зиме | Выполнено при подготовке к зиме |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Объем работ |  |  |  |
| 2 | Ремонт кровли |  |  |  |
| 3 | Ремонт чердачных помещений, в том числе  * утеплено (засыпка) чердачного перекрытия * изоляция трубопроводов, вентиляционных   коробов и камер, расширительных баков |  |  |  |
| 4 | Ремонт фасадов, в том числе:   * ремонт и покраска * герметизация швов * ремонт водосточных труб * утепление оконных проемов (остекление) * утепление дверных проемов |  |  |  |
| 5 | Ремонт подвальных помещений, в том числе:   * изоляция трубопроводов * ремонт дренажных и водоотводящих устройств |  |  |  |
| 6 | Ремонт покрытий дворовых территорий, в том числе:  * отмосток * приямков |  |  |  |
| 7 | Ремонт инженерного оборудования, том числе:   1. Центрального отопление:  * радиаторов * трубопроводов * запорной арматуры * промывка и опрессовка * ремонт изоляции труб  1. Котельных:  * котлов на газовом топливе * тепловых пунктов * элеваторных узлов  1. Горячего водоснабжения:  * трубопроводов * ремонт и замена запорной арматуры * ремонт изоляции труб   4. Водопровода:   * трубопроводов * ремонт и замена запорной арматуры * ремонт изоляции труб   5. Канализации:   * трубопроводов * промывка системы   6. Электрооборудования:   * световой электропроводки * силовой электропроводки * вводных устройств * электрощитовых |  |  |  |
| 8 | Другие работы |  |  |  |
| 9 | Обеспеченность объекта |  |  |  |

Пескосоляной смесью и химреагентами\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Инструментом и инвентарем для зимней уборки территории\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (шт)

1. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА К ЗИМЕ 201\_г.

Комиссия произвела проверку вышеуказанного объекта и подтверждает, что данный объект к эксплуатации в зимних условиях подготовлен

Председатель комиссии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Члены комиссии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

"\_\_\_\_\_\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_г.

Разрешаю эксплуатацию данного жилого дома в зимних условиях 201\_г.

Руководитель управляющей организации Ф.И.О.

Приложение № 8

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2018 года

**ПЛАН**

производства текущего (капитального) ремонта отдельных

конструктивных элементов, инженерного оборудования

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, жилого дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в 201 г.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование конструктивного элемента, инженерного оборудования | Единица измере-ния | Объем спланиро-ванного производс-тва работ | Ориентировочная стоимость производства работ  (тыс. руб. ) | Сроки производс-тва работ (месяц) | Отметка выполне-ния |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

Приложение № 9

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2018 года

**ОТЧЕТ**

Управляющей организации о выполнении договора на возмездное оказание услуг собственникам жилых помещений многоквартирного жилого дома по его управлению

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№  п/п | Наименование показателя | Ед. изм. | Количество показателей | | Примеча-ние |
| Плановый | Фактичес-кий |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Себестоимость содержания ремонта общего имущества МЖД | Тыс. руб. |  |  |  |
| 2 | Объем производства текущего ремонта общего имущества МЖД | Тыс. руб. |  |  |  |
| 3  3.1  3.2 | Размер платы собственников, пользователей помещений МЖД за текущее содержание и ремонт общего имущества: предъявленных Управляющей организацией к оплате:  фактически оплаченной | тыс. руб.  тыс. руб /  %  к п.3 |  |  |  |
| 4 | Задолженность Управляющей организации перед подрядными взаимодействующими организациями по текущему содержанию и ремонту общего имущества МЖД на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ последующего за отчетным года («+» - кредиторская, «-» - дебиторская) | тыс. руб. |  |  |  |
| 5 | Количество оформленных Управляющей организацией исков в судебные органы на собственников, пользователей помещений МЖД за несвоевременную плату за содержание и ремонт его общего имущества, всего, в том числе:  Удовлетворенных судом в пользу истца | шт./тыс. руб.  шт./тыс. руб./  % к п. 5 |  |  |  |
| 6 | Количество оформленных собственниками, пользователями помещений МЖД исков в судебные органы на Управляющую организацию за ненадлежащее исполнение обязательств по договору управления МЖД, всего, в том числе:  Удовлетворенных судом в пользу истца | шт./тыс. руб.  шт./тыс. руб.  % |  |  |  |
| 7 | Количество поступающих в Управляющую организацию от собственников, пользователей помещений МЖД жалоб и заявлений в рамках договора его управления, всего,  в том числе:  признанных Управляющей организацией обоснованными;  ответ по которым Управляющей организацией дан по сроку;  Превышающему нормативный;  Поступившим повторно | шт.  шт/% к п. 7  шт/% к п. 7  шт/% к п. 7 |  |  |  |

Приложение № 10

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2018 года

**КРИТЕРИИ**

оценки качества содержания многоквартирного дома и его придомовой территории.

1. **КАЧЕСТВО СОДЕРЖАНИЯ**

Качество содержания оценивается Заказчиком в присутствии представителя Исполнителя по 2-бальной системе с оценками “удовлетворительно” или “неудовлетворительно” по указанным ниже критериям.

1. **Содержание придомовой территории.**
2. Уборка.
3. В зимний период:

а) покрытия тротуаров, проездов, площадок, закреплённых внутриквартальных проездов своевременно установленным порядком очищены от снега, мусора, наледи (до ровной поверхности), подсыпаны песком (песчано-соляной смесью), в соответствии с “Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда”;

б) снежный покров на не убираемых территориях очищен от посторонних предметов;

в) урны очищены, промыты, указатели, номерные фонари своевременно протерты и промыты.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при полном или частичном невыполнении одного из указанных условий.

1. В весенне - летний период:

а) все виды покрытий: газоны, клумбы очищены от мусора, посторонних предметов, листвы, смёта, в жаркое время тротуары политы; в соответствии с “Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда”;

б) перед подметанием уборочные поверхности смачиваются водой;

в) урны очищены, промыты, указатели, номерные фонари своевременно протерты и промыты.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при полном или частичном невыполнении указанных условий.

1.2. Содержание контейнерных площадок и контейнеров для сбора ТБО, мест складирования КПДО.

1.2.1. Контейнеры чистые, окрашены, своевременно приняты меры к их замене, ремонту.

1.2.2. Определено и обустроено место складирования крупногабаритных предметов домашнего обихода, своевременно производится вывоз.

1.2.3. Своевременно осуществляется вывоз твердых бытовых отходов с придомовой территории.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при невыполнении любого из пунктов.

Содержание газонов, зелёных насаждений.

1. Своевременно (не менее 2-х раз за сезон) произведён покос травы на газонах, подсев семян, подсыпка грунта в соответствии с действующими Правилами.
2. Своевременно произведена формовка кустарника.
3. Своевременно осуществляется уход за молодыми деревьями в соответствии с действующими Правилами.
4. Своевременно осуществляется уход за цветочными клумбами.
5. Своевременно спланированы работы по сносу аварийных деревьев, осуществляется их выполнение.
6. Своевременно выполнены работы по обеспечению сохранности зелёных насаждений.
7. Ограждения газонов технически исправны, окрашены.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при невыполнении одного из пунктов 1.3.1., 1.3.2., 1.3.5. и при невыполнении одновременно двух любых пунктов 1.3.3., 1.3.4., 1.3.5.,1.3.7.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при невыполнении одного из пунктов 1.3.1., 1.3.2.,

1.4.Содержание малых архитектурных форм, спортивных площадок.

1.4.1. Малые архитектурные формы соответствуют проектно - сметной документации, действующим Правилам и нормам, технически исправны, окрашены, в песочницах имеется песок.

1.4.2. Оборудование, ограждение спортивных и хозяйственных площадок технически исправно, окрашено, поверхность ровная.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при невыполнении любого из указанных условий.

2. Содержание многоквартирного дома.

2.1. Уборка мест общего пользования.

2.1.1. Своевременно и качественно осуществляется подметание поверхностей с твердым покрытием. Перед подметанием поверхность смачивается водой.

2.1.2. Своевременно и качественно осуществляется влажная уборка, очистка от пыли, загрязнений стен, потолков, дверных и оконных заполнений, ограждений, поверхностей инженерного оборудования, мытьё оконных стекол, лестничных маршей и площадок.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при полном невыполнении любого из указанных условий, либо частичном невыполнений одновременно условий 2.1.1., 2.1.2.

2.2. Содержание нежилых помещений общего пользования.

2.2.1. Конструктивные элементы технически исправны, своевременно и качественно произведены их осмотры, обследования. Своевременно устраняются выявленные недостатки.

2.2.2. Входы в технические помещения, подвалы, мусороприемные камеры, выходы на чердак, кровлю закрыты на замки.

2.2.3. Вентиляционные проемы зарешечены.

2.2.4. Мероприятия по подготовке к эксплуатации в зимний период выполнены.

2.2.5. Своевременно выполнены работы по дератизации и дезинсекции подвалов, технических подполий.

2.2.6. Своевременное осушение подвалов при их залитии, ликвидация последствий.

2.2.7. Своевременная очистка от посторонних предметов.

2.2.8. Соответствие температурно-влажностного режима нормативным параметрам.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при полном невыполнении указанных в п. 2.2.1.-2.2.8 условий, либо частичном невыполнений одновременно двух условий п. 2.2.1., 2.2.9.

2.3. Содержание строительных конструкций и инженерного оборудования.

2.3.1. Строительные конструкции и инженерное оборудование технически исправны, своевременно и качественно проведены их осмотры и обследования, своевременно устраняются выявленные в ходе осмотров недостатки.

2.3.2. Своевременно и качественно выполнены мероприятия по подготовке к эксплуатации в зимний период. Оформлены акты, паспорт готовности объекта.

2.3.3. Соблюдение предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового текущего ремонта (приложение № 3).

2.3.4. Своевременно и качественно выполняются работы текущего ремонта, в соответствие с планами и сметами на ремонт. Выполненные работы предъявляются по актам приемки выполненных работ.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при полном либо частичном невыполнении любого из указанных условий.