Приложение N 6

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)

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года

ПРОЕКТ

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

р.п. Шимск «\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 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 многоквартирным домом, отраженных в протоколе конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от « » 2017 г. №.

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

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 многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Новгородская область, Шимский район, р.п. Шимск, ул. Шелонская, д. 16, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав, состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1, № 3 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 дома;

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 дома во всех инстанциях;

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

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 дому, 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 многоквартирным домом.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**Управляющая организация обязана**:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома 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 многоквартирного дома 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;

- текущи ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

- а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.1.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложениях № 4,5 к настоящему Договору. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и оборудования определяются в Приложении № 6 к настоящему Договору. Производство текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства.

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 многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, 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 дома.

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 многоквартирного дома.

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 многоквартирного дома, 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 дома, 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 многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.

3.1.17. В течение 3 (трех) дней с момента заключения настоящего Договора, довести до сведения Собственника и иных пользователей помещениями дома информацию об Управляющей организации, организациях занимающихся обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома, 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 многоквартирного дома собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями дома, 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 многоквартирного дома, 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 многоквартирном доме 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 многоквартирного дома.

**Управляющая организация вправе**:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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 собственника, нанимателя помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.2.4.

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.3.3.14. 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. 0беспечивать 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 17,00 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 № 4 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 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 многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
* 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 многоквартирного дома;
* показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
* наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
* снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
* своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

**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 на , 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 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.

**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 многоквартирного дома, приложение № 1;

2. Адресный список муниципальных жилых помещений, приложение № 2;

3. Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома, приложение № 3;

4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, приложение № 4;

5. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, приложение № 5 (оформляется по результатам конкурса)

**10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Заказчик: Исполнитель:**

Администрация Шимского Адрес:

муниципального района ИНН КПП

Адрес: 174150 Новгородская область, ОКПО

р.п. Шимск, ул. Новгородская, д.21 ОКТМО ОКАТО

ОГРН 1025301789260 ОКОГУ ОКФС

ИНН 5319002185, КПП 531901001 ОКОПФ

л/с 03503003760 ОКФС

в отделении по Шимскому району ОКВЭД

УФК по Новгородской области ОГРН

р/с 40204810900000000002 ОКОПФ

ГРКЦ ГУ Банка России по Новгородской ОКОГУ

области г. Великий Новгород р/с

БИК 044959001 к/с

БИК

тел.

факс.

E-mail

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./  М.П. | **Исполнитель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. |
| Приложение №1  к договору управления  многоквартирным домом  от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г. | | |

**Состав**

**общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:**

**Новгородская область, р.п. Шимск, ул. Шелонская, д. 16**

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 «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2017 г |
|  | |

**Адресный список муниципальных жилых помещений,**

**расположенных по адресу:**

**р.п. Шимск. ул. Шелонская, д. 16 Шимского района Новгородской области**

|  |  |
| --- | --- |
| Номер жилого помещения (квартиры) | Площадь жилого помещения (квартиры), кв.м. |
| 1 | 28,8 |
| 2 | 30,7 |
| 4 | 31,8 |
| 5 | 31,3 |
| 6 | 31,9 |
| 7 | 30,1 |
| 8 | 28,7 |
| 9 | 29,8 |
| 10 | 30,6 |
| 11 | 32,0 |
| 12 | 32,3 |
| 13 | 32,0 |
| 14 | 32,4 |
| 15 | 31,4 |
| 16 | 29,7 |

**Адресный список жилых помещений МВД,расположенных по адресу:**

**р.п. Шимск. ул. Шелонская, д. 16 Шимского района Новгородской области**

|  |  |
| --- | --- |
| Номер жилого помещения (квартиры) | Площадь жилого помещения (квартиры), кв.м. |
| 3 | 31,8 |

Приложение № 3

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2017 г.

**АКТ**

**о состоянии общего имущества собственников помещений в**

**многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома **р.п. Шимск, ул. Шелонская. д.16**

2. Кадастровый номер многоквартирного дома **53:21:0130407:36**

3. Серия, тип постройки **нет**

4. Год постройки **2014**

5. Степень износа по данным государственного технического учета **нет**

6. Степень фактического износа **не установлена**

7. Год последнего капитального ремонта **нет**

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома

аварийным и подлежащим сносу **нет**

9. Количество этажей **2**

10. Наличие подвала **нет**

11. Наличие цокольного этажа **нет**

12. Наличие мансарды **нет**

13. Наличие мезонина **нет**

14. Количество квартир **16 (шестнадцать)**

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

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквар- тирном доме непригодными для проживания **нет**

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания(с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) **нет**

18. Строительный объем **2320**

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками **589,1 кв.м.**

б) жилых помещений (общая площадь квартир) **495,3 кв.м**

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) **0 кв.м.**

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) **нет**

20. Количество лестниц **1 (одна)**

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 25,82 кв.м.

22. Уборочная площадь общих коридоров 67,98 кв.м.

23.Уборочная площадь всех помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 93,8кв.м.

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества

многоквартирного дома **2082,2 кв.м**

25. Кадастровый номер земельного участка **53:21:0130407:21**

II. Техническое состояние многоквартирного дома

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка, прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Фундамент | железобетонный, монолитный, ленточный,  отмостка бетонная с армированием | хорошее,  по периметру фундамента требуется очистка от глины и грязи |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | наружные:  1 этаж-кирпичные,  2 этаж-газобетонные блоки, обшивка сайдингом;  внутренние: газобетонные блоки | незначительные сколы, трещины на сайдинге |
| 3. | Перегородки | газобетонные блоки | хорошее |
| 4. | Перекрытия: | | |
| чердачные | деревянное утеплённое | хорошее |
| междуэтажные | железобетонные | хорошее |
| подвальные | железобетонные | хорошее |
| 5. | Крыша | стропила деревянные,  кровля: металлический профлист | хорошее |
| 6. | Полы | бетонная стяжка | хорошее |
|  | | | |
| 7. | Проемы: | | |
| окна | пластиковые стеклопакеты | хорошее |
| Двери | Межкомнатные:  деревянные простые,  подъездная: металлическая | дверь в подъезд не закрывается, отсутствует доводчик двери, отсутствует наличник |
| 8. |  | | |
| внутренняя | оклейка обоями | хорошее |
| наружная | штукатурка, побелка | загрязнение и выцветание штукатурки, усадочные трещины |
| другое |  |  |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: | | |
| ванны напольные | поддоны | хорошее |
| электроплиты | электроплиты | хорошее |
| мусоропровод | нет | - |
| лифт | нет | - |
| вентиляция | приточно-вытяжная | хорошее |
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование  для предоставления коммунальных услуг | | |
| электроснабжение | скрытая проводка | хорошее |
| холодное водоснабжение | централизованное | хорошее |
| горячее водоснабжение | бойлер | хорошее |
| водоотведение | централизованное | хорошее |
| газоснабжение | нет | - |
| отопление (от внешних котельных) | от газовой котельной | удовлетворительное |
| отопление (от домовой котельной) |  |  |
| АГВ |  |  |
| Техническое подполье | глубина 1,0-1,3 м | подтопление подвала |
| 11. | Крыльца | нет |  |

|  |
| --- |
|  |

Приложение № 4

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2016 года

|  |
| --- |
| **П Е Р Е Ч Е Н Ь** |
| **обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего** |
| **имущества собственников помещений в многоквартирном доме,**  **являющегося объектом конкурса, расположенного по адресу:**  **Новгородская область, р.п.Шимск, ул. Шелонская, д.16** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг | Годовая плата (рублей) | Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц) |
| **1** | **Работы, выполняемые в отношении фундамента**  - проверка технического состояния видимых частей конструкции фундамента;  - восстановление эксплуатационных свойств конструкций | Проверки, осмотры  2 раза в год,  устранение  по мере необходимости | 1783,08 | 0,30 |
|  |  |  |  |  |
| **2** | **Работы, выполняемые в отношении подвала:**  -проверка температурно-влажностного режима техподвала и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;  - проверка состояния техподвала, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение помещения | Проверки, осмотры  2 раза в год,  устранение  по мере необходимости | 9509,76 | 1,60 |
| **3** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:**  - проверка кровли на отсутствие протечек, устранение причин протечек. | Проверки, осмотры  2 раза в год,  устранение  по мере необходимости | 5943,6 | 1,0 |
| **4** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада**  **-** выявление нарушений отделки фасада, проведение восстановительных работ; | Проверки, осмотры  2 раза в год,  устранение  по мере необходимости | 3566,16 | 0,6 |
| **5** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки дома**  **-**ремонт внутренней штукатурки отдельными местами;  - известковая окраска ранее окрашенных поверхностей стен; | Проверки, осмотры  2 раза в год,  устранение  по мере необходимости | 3566,16 | 0,6 |
| 6 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме**  **-** проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, восстановительные работы при необходимости.  - ремонт дверных полотен; | Проверки, осмотры  2 раза в год,  устранение  по мере необходимости | 2971,8 | 0,5 |
| 7 | **Работы, выполняемые в целях надлежа-щего содержания систем вентиляции**  -техническое обслуживание системы вентиляции;  - проведение восстановительных работ | Проверки, осмотры  2 раза в год,  устранение  по мере необходимости | 2377,44 | 0,35 |
| 8 | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы отопления, холодного водоснабжения, водоотведения:**  **-** аварийное обслуживание систем;  -устранение нарушений технического состояния систем отопления, водоснабжения, водоотведения;  -планово-предупредительные работы, регулировка и испытание системы отопления при подготовке к осенне-зимнему периоду;  - контроль параметров теплоносителя и воды, принятие мер к восстановлению требуемых параметров;  -контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов | Проверки, осмотры  2 раза в год,  устранение  по мере необходимости | 17830,8 | 3,00 |
| **9** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования**  - аварийное обслуживание системы электроснабжения;  - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с протяжкой контактных соединений, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;  - замена светильников и ремонт электропроводки;  - замена электролампочек; | Проверки, осмотры  2 раза в год,  устранение  по мере необходимости | 8915,4 | 1,5 |
| **10** | **Работы по обеспечению вывоза ТБО** | 1 раз в неделю | 14561,82 | 2,45 |
| 11 | **Управление домом** | постоянно | 30312,36 | 5,10 |
|  | **ИТОГО:** |  | **101041,2** | 17,00 |

Приложение № 5

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2017 года

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **П Е Р Е Ч Е Н Ь** | | | | |
| **дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего** | | | | |
| **имущества собственников помещений в многоквартирном доме,**  **являющегося объектом конкурса, расположенного по адресу:**  **Новгородская область, р.п.Шимск, ул. Шелонская, д.16** | | | | |
|  |  |  |  |  | |
| № п/п | Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг | Годовая плата (рублей) | Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц) | |
| 1 | Сухая и влажная уборка мест общего пользования | 1 раза в месяц | 600,00 | 1,21 | |
| 2 | Мытье окон, влажная протирка подоконников | 1 раз в квартал | 400,00 | 0, 81 | |
| 3 | Проведение дезинсекции помещений | по мере необходимости | 500,00 | 1,00 | |
|  | Итого |  | 1500,00 | 3,02 | |
| Данный перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги, определен организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Установлен, исходя из уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования и является исчерпывающим, другие виды дополнительных работ конкурсной комиссией при определении победителя рассматриваться не будут. **Претендентам предлагается в состав заявки на участие в конкурсе включить свое первоначальное предложение по дополнительным работам и услугам**. | | | | |

Примечание: Дополнительный перечень работ и услуг оформляется по итогам конкурса

Приложение № 6

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2017 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.