[ДОГОВОР](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&date=24.02.2022&dst=100983&field=134) № \_\_\_\_\_

управления многоквартирным домом

|  |  |
| --- | --- |
| п.Нижнесортымский \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_\_» 20\_\_г. |

Собственник жилого помещения (квартиры) общей площадью \_\_\_ кв. м, расположенного на \_\_ этаже в подъезде № \_\_ многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургутский район, с.п. Нижнесортымский, улица \_ \_дом №\_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| *З* |
| *контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии))* |
| *документы, подтверждающие право собственности на помещение* |

именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственность «Запсибпроминвест», в лице директора Гречко Виталия Викторовича, действующий на основании Устава, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 105, выданной 30.04.2015г. службой жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь [ст. 162](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&date=24.02.2022&dst=100983&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации, [Постановлением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=356129&date=24.02.2022) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», [Приказом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=197958&date=24.02.2022) Минстроя России от 08.09.2015 № 644/пр «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «24» октября 2022 года №1), хранящегося по адресу: 628447, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургутский р-н, с.п. Нижнесортымский, ул. Пионерная 10.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и распространяют свое действие на всех членов семьи Собственника, нанимателей, арендаторов и иных лиц, проживающих или пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=2875&date=24.02.2022) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=402655&date=24.02.2022) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&date=24.02.2022) Российской Федерации, [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=356129&date=24.02.2022&dst=100021&field=134) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=356129&date=24.02.2022&dst=100126&field=134) изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными актами органов исполнительной власти ХМАО – Югры и муниципального образования Сургутский район.

* 1. Управляющая организация действует в интересах Собственников. Предоставляет услуги в границах эксплуатационной ответственности и в пределах средств, фактически поступающих от собственников помещений для этих целей.
  2. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника, в части своевременной оплаты услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг. При этом, собственник муниципального имущества несет ответственность дополнительно к ответственности указанных лиц.
  3. На момент заключения Договора в жилом помещении Собственника постоянно проживает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ человек, что подтверждается подписью Собственника \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. В течение действия Договора количество фактически проживающих в помещении граждан устанавливается в соответствии с п. 4.1.10. Договора.
  4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

|  |  |
| --- | --- |
| адрес Многоквартирного дома: |  |
| номер технического паспорта БТИ: |  |
| проект, серия, тип постройки: |  |
| год постройки: |  |
| этажность МКД: |  |
| количество квартир: |  |
| количество нежилых помещений: |  |
| общая площадь нежилых помещений: |  |
| степень износа по данным государственного технического учета, %: | - |
| год последнего комплексного капитального ремонта: | - |
| площадь земельного участка, в составе общего имущества: |  |
| кадастровый номер земельного участка: |  |
| правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу (при наличии): | - |
| правовой акт о признании дома ветхим (при наличии): | - |

1.8. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, лицам, пользующимися помещениями Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с [пп. 3.1.2](#Par43), [3.1.3](#Par47) настоящего Договора, дополнительные услуги и работы (в том числе по текущему ремонту общего имущества за счет средств собственников) в случаях и порядке, предусмотренных настоящим договором, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Услуги и (или) работы по настоящему договору оказываются (выполняются) Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, его техническое состояние на момент заключения Договора определены в соответствии с п.2-9 Правил № 491 и отражены в **Приложении №1** к Договору. Управляющая организация вносит изменения в состав общего имущества на основании актов установки нового оборудования, замены либо модернизации общего имущества в многоквартирном доме. Обязанность по несению бремени содержания такого общего имущества возлагается на собственников с даты установки, замены либо модернизации общего имущества.

В состав общего имущества указанного многоквартирного дома, входят 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, вентиляционные каналы, коридоры, технические этажи и помещения, чердаки, подвалы с инженерными коммуникациями; иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

До определения в соответствии с требованиями земельного законодательства границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, площадь уборки земельного участка определяется Управляющей организацией с учетом существующей застройки, в ранее установленных (фактических) границах землепользования, исходя из принципа разумности и обеспечения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. Перечень (состав и периодичность) работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) Управляющей организацией в рамках настоящего договора, установлены в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 и указаны в **Приложении № 2** к настоящему договору.

2.5. Внесение изменений в перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится на основании решения общего собрания собственников помещений этого дома, с учетом предложений Управляющей организации, либо в случае принятия территориальными органами власти нормативного акта, устанавливающего / изменяющего Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

При этом, работы и услуги, не включенные в перечень работ и услуг по настоящему договору согласно **Приложению № 2**, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо в случаях, предусмотренных п. 3.4.5. Договора.

2.6. Работы по текущему ремонту, не входящие в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества (Приложение № 2 к Договору), а также работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которым утвержден источник дополнительного финансирования таких работ.

2.6.1. Выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома осуществляется на основании отдельного договора подряда, заключенного с уполномоченным собственниками лицом.

2.7. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и имуществом, принадлежащим Собственнику является: на системах горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство на ответвлении от стояков, включая данное отключающее устройство; на системе водоотведения (канализации) – первое фланцевое соединение тройника (крестовины) от стояка с внутриквартирной разводкой; по электрооборудованию – точка присоединения питающих проводов к квартирному электросчетчику, а в случае его отсутствия - к аппарату защиты (автоматический или пакетный выключатель); по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру, которые относятся к имуществу Собственника; на системе отопления при горизонтальной разводке – первое отключающее устройство на ответвлении от стояков, исключая данное отключающее устройство. При вертикальной разводке системы отопления – в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одного помещения (находятся за пределами помещений на лестничных клетках, в подвалах и т.п.). Находящиеся в помещении Собственника обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), имеющие отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают только одно помещение, находятся в зоне эксплуатационной ответственности Собственника и подлежат содержанию, ремонту и замене за счет Собственника.

В случае переустройства (переоборудования) системы водоснабжения, отопления эксплуатационная ответственность в пределах выполненного переустройства (переоборудования) возлагается на Собственника, включая установленную Собственником запорную и регулирующую арматуру.

2.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

2.9. Для достижения целей настоящего договора Собственник передает, а Управляющая организация принимает от Собственника следующие полномочия:

2.9.1. Выбор ресурсоснабжающих, специализированных и других обслуживающих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет собственников либо от своего имени, но за счет собственников помещений данного многоквартирного дома;

2.9.2. Приемка результатов работ (услуг) согласно заключенным хозяйственным договорам (договорам подряда, возмездного оказания услуг) на основании соответствующих актов;

2.9.3. Представление интересов собственников помещений данного многоквартирного дома в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и других органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими и другими обслуживающими данный многоквартирный дом организациями по вопросам, связанным с выполнением настоящего договора;

2.9.4. Подготовка от имени Собственника заявок на предоставление средств из местного (окружного, федерального) бюджета на капитальный ремонт общего имущества данного многоквартирного дома, ремонт придомовой территории (асфальтирование), благоустройство и другие работы согласно федеральных, окружных, муниципальных программ по модернизации и развитию жилищно-коммунального комплекса; осуществлять согласование плана бюджетного финансирования работ по капитальному ремонту, исполнять функции Заказчика по исполнению капитально ремонта многоквартирного дома, а также функции Подрядчика по выполнению работ по капительному ремонту многоквартирного дома;

2.9.5. Осуществлять действия по представительству от имени собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам передачи в пользование на основании договора части общедомового имущества Собственнику и (или) третьим лицам, в том числе на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, с последующим использованием полученных денежных средств на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества данного многоквартирного дома, мероприятий по энергосбережению, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью собственников помещений, устранение актов вандализма, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты ей вознаграждения в размере 30%, а на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома – на иные цели;

2.9.6. Подготовка предложений для собственников помещений данного многоквартирного дома по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту его общего имущества, а также предложений относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника помещений;

2.9.7. Обращаться в судебные органы в защиту прав собственников помещений, совершать от имени собственников помещений все процессуальные действия, в том числе: подписывать искового заявления, предъявлять его в суд, передавать спор на рассмотрение третейского суда, предъявлять встречный иск, заявлять полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшать их размер, признавать иск, изменять предмет или основание иска, заключать мировое соглашение, передавать полномочия другому лицу (передоверие), обжаловать судебное постановление, предъявлять исполнительный документ к взысканию, получать присужденное имущество или денежные средства.

2.9.8. Заключать от имени, в интересах и за счет средств собственников помещений с третьим лицом энергосервисные договоры (ЭД), права по которым возникают у также у собственников помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

## 3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору в пределах обеспечения услуг и работ размером платы за жилое помещение.

3.1.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего договора и путем получения у Управляющей организации информации об услугах в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

3.1.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.1.5. Требовать в установленном действующим законодательством порядке изменения размера платы по договору вследствие временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным приборами учета коммунальных ресурсов, а также при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.6. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду, с предоставлением соответствующих документов в Управляющую организацию.

3.1.7. Требовать от Управляющей организации предоставления информации о порядке предоставления услуг, о размере платы (ценах) за содержание и ремонт жилого помещения, тарифах на коммунальные услуги, если соответствующая информация не размещена на сайте Управляющей организации: [http://zspinvest.i-gkh.ru](http://zspinvest.i-gkh.ru/)

3.1.8. Производить сверку расчетов по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также по иным платежам в соответствии с настоящим договором.

3.1.9. Ежемесячно, в период с 15 по 25 числа текущего месяца, предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных (внутриквартирных) приборов учета, установленных в жилых помещениях, одним из следующих способов: через сайт Управляющей организации: <http://zspinvest.i-gkh.ru>; операторам; в рабочее время, по телефонам указанных в счет – извещении.

3.1.10. В согласованные с Управляющей организацией сроки проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ через управдома / Совет многоквартирного дома.

3.1.11. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, оказанию услуг, не составляющих предмет настоящего договора, по отдельному договору.

3.1.12. Поручить Управляющей организации осуществить за счет Собственника работы по установке в местах общего пользования электронных замков или автоматических запирающих устройств дверей подъездов (домофонов) с включением их в состав общего имущества с даты установки.

3.1.13. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=45FBAAE54FAEBC72AE798465E6434B1D942F66AEAD00F2396DFC149E3DT3S7H) Российской Федерации.

## 3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома и объектам благоустройства.

3.2.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25) и Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, не нарушая прав и законных интересов других потребителей, проживающих в соседних жилых помещениях и домах, поддерживать надлежащее состояние помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования.

3.2.3. Соблюдать нормы и правила пожарной безопасности при пользовании помещением и общим имуществом в многоквартирном доме, включая придомовую территорию; обеспечить выполнение требований пожарной безопасности членами семьи Собственника и иными пользователями данным помещением, не курить в местах общего пользования.

3.2.4. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи за предоставленные Управляющей организацией услуги (выполненные работы) в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора.

3.2.5. В случае производства перепланировки и (или) переустройства жилого помещения получить разрешение (согласование) в соответствующем подразделении муниципального образования в порядке, предусмотренном главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2.6. Своевременно, не позднее, чем за три дня до начала санкционированных работ по перепланировке и/или переустройству (переоборудованию) жилого помещения, уведомлять в письменной форме об этом Управляющую организацию с приложением разрешения на проведение работ по перепланировке (переустройству) и проекта, разработанного специализированной организацией (имеющей допуск на проектные работы), согласованном в соответствующем подразделении муниципального образования. Проводить работы, связанные с переустройством (переоборудованием) помещения, включая замену отопительных приборов, змеевиков (полотенцесушителей), установку дополнительного оборудования (электроприборов, сантехоборудования и т.п.) в строгом соответствии с полученным согласованием работ и/или после получения технических условий от Управляющей организации, а также с учетом положений, предусмотренных п. 35 Правил № 354.

Проводить ремонтные работы, сопровождающиеся повышенной громкостью и нарушающих покой граждан, с 8.00 до 21.00 часов, за исключением воскресных и нерабочих праздничных дней.

3.2.7. По завершении работ по перепланировке (переустройству) жилого помещения предоставить в Управляющую организацию копию акта приемочной комиссии и копию нового технического паспорта (плана) на жилое помещение.

3.2.8. Обеспечивать надлежащее содержание и ремонт внутриквартирных инженерных сетей и оборудования, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, за счет собственных средств.

3.2.9. Немедленно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности, пожара, аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, неисправности, повреждений приборов учета энергоресурсов и нарушении целостности их пломб, снижении параметров коммунальных услуг, ведущих к нарушению качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, а также к другим негативным последствиям, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.2.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям [законодательства](consultantplus://offline/ref=45FBAAE54FAEBC72AE798465E6434B1D942F64A9A90FF2396DFC149E3D3752A0A1A826A20B9A9E05T7S1H) Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку; вносить плату Управляющей организации за содержание коллективных (общедомовых) приборов учета с даты их установки (ввода в эксплуатацию).

3.2.11. При отсутствии индивидуальных приборов учета - установить последние в жилом помещении при наличии технической возможности, обеспечить ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

3.2.12. Обеспечивать надлежащую техническую эксплуатацию индивидуальных приборов учета энергоресурсов, их сохранность (включая пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), своевременную замену и проведение поверок в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно письменно уведомив Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.2.13. В случае выхода из строя квартирного электросчетчика самостоятельно приобрести электросчетчик, прошедший государственную поверку, класса точности не ниже 2,0 и по вопросу его установки обратиться в организацию, обслуживающую внутридомовое электрооборудование. За период отсутствия прибора учета потребленной электроэнергии начисление платы производится в соответствии с относимым пунктом в разделе 4 Договора.

3.2.14. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников подрядных организаций и аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра его технического и санитарного состояния, общедомового оборудования, находящегося внутри помещения, для ликвидации аварий, проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и выполнения необходимых ремонтных работ (в том числе капитального характера), а также для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета, а также обеспечить для этого свободный доступ к инженерным сетям, приборам учета, санитарно-техническому и иному оборудованию, расположенному в помещении Собственника. Информация о плановых осмотрах общедомового имущества внутри помещения, о проверке состояния индивидуальных приборов учета и контрольном снятии их показаний доводится до сведения Собственника путем ее размещения на подъездах или информационных досках в местах общего пользования не менее, чем за 7 дней до даты начала соответствующей проверки.

3.2.15. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, адреса почтовой связи и электронной почты, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение при отсутствии Собственника в городе более 24 часов.

3.2.16. Принимать меры по устранению нарушений при использовании Собственником жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного в границах эксплуатационной ответственности Собственника, общедомового имущества согласно врученному Управляющей организацией в письменной форме предупреждению и в указанный в нем срок.

3.2.17. В случае замены в помещении Собственника фасонных частей (тройника, крестовины и т.п.) канализационного трубопровода и невозможности произвести такие работы без замены сантехнического оборудования (в частности, унитаза), приобрести такое оборудование за свой счет и предоставить его Управляющей организации для установки на безвозмездной основе.

3.2.18. Принимать участие в ежегодных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме в форме совместного присутствия и заочного голосования, проводимых по инициативе собственника помещения этого дома. В случае не проживания в жилом помещении либо временного отсутствия в период проведения ежегодного общего собрания, предварительно известить собственника-инициатора созыва общего собрания или Управляющую организацию о месте своего пребывания либо об уполномоченном Собственником для принятия решений на основании доверенности лице (Ф.И.О., место жительства доверенного лица, его контактный телефон).

3.2.19. Уведомлять Управляющую организацию о переходе права собственности на помещение (доли в праве) в течение 10 календарных дней с даты государственной регистрации сделки об отчуждении помещения (доли) другим лицам с предоставлением копий подтверждающих документов. В случае неисполнения Собственником данной обязанности, расходы по оплате услуг и работ по настоящему Договору возлагаются на Собственника, не исполнившего такую обязанность.

3.2.20. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос радиаторов (отопительных приборов) в застекленные лоджии, на балконы, устройство полов с подогревом от общедомовых инженерных сетей, прокладку дополнительных подводящих сетей тепло-, водоснабжения;

- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования, не складировать (не размещать) свое имущество, строительные материалы и (или) отходы в коридорах, проходах, на лестничных клетках, запасных выходах и др., выносить строительный и бытовой мусор в специально отведенные для этого места;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

- не использовать мусоропровод для строительного и иного крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы, не сбрасывать в мусоропровод отработанные ртутьсодержащие люминесцентные и компактные люминесцентные лампы, не бросать в него непогашенные спички, окурки и т.п.;

- не сливать в унитазы, раковины, умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, не бросать песок, бытовой мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, кошачий туалет, предметы личной гигиены и т.п. Использовать систему водоотведения только по прямому назначению;

- не парковать автомобили на придомовой территории на расстоянии менее 10 м от здания и в неустановленных местах, в том числе на проездах и перед входом в подъезды. Площадка перед подъездами предназначена только для посадки-высадки пассажиров и разворота автотранспорта. Запрещается загромождать автотранспортом входы в технические помещения, помещения мусорокамер;

- не подключать электроподогрев автомобиля к общедомовой и квартирной электросети;

- не создавать повышенного шума в помещении Собственника и местах общего пользования.

3.2.21. Производить за свой счет один раз в год техническое обслуживание системы электроснабжения в помещении Собственника, в границах своей эксплуатационной ответственности; для выполнения таких работ заявка должна быть подана в организацию, обслуживающую электрооборудование многоквартирного дома.

3.2.22. При проведении работ по ремонту, переустройству и /или перепланировке помещения оплачивать вывоз строительных (в т.ч. крупногабаритных) отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 5 настоящего договора по действующим на момент вывоза расценкам.

3.2.23. Компенсировать Управляющей организации затраты на выполнение неотложных работ и услуг, вызванные обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых не отвечает в порядке, определенном жилищным законодательством, а также если собственники помещений на общем собрании не приняли соответствующее решение либо общее собрание не провели не смотря на предложение Управляющей организации.

3.2.24. Компенсировать Управляющей организации стоимость работ, выполненных на основании предписаний контролирующих (надзорных) органов, чьи акты обязательны для исполнения Управляющей организацией в порядке, указанном в платежном документе (счете-извещении).

3.2.25. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.2.26. Устранять за свой счет повреждения в собственном помещении и в помещениях иных собственников, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, конструктивных элементов, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, иных собственников помещений в многоквартирном доме или третьих лиц, в том числе в местах общего пользования.

3.2.27. Самостоятельно производить очистку отливов балконов и окон принадлежащего ему помещения (в том числе от сосулек, наледи, снега).

3.2.28. Ознакомить всех, совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

3.2.29. Предоставить в Управляющую организацию копии правоустанавливающих документов на помещение, документа, удостоверяющего личность, и оригиналы указанных документов для сверки. Собственник помещения обязан ежемесячно осуществлять сверку размера площади помещения, указанного в счете-извещении с размером площади помещения, указанного в техническом паспорте и правоустанавливающем документе, и при выявлении несоответствия предоставлять копии действующих документов, подтверждающих площадь помещения, в Управляющую организацию.

3.2.30. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета коммунальных ресурсов Собственник несет обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний таких коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.31. Доводить до сведения Управляющей организации решения, принятые на общем собрании собственников помещений.

3.2.32. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=45FBAAE54FAEBC72AE798465E6434B1D942F66AEAD00F2396DFC149E3DT3S7H) Российской Федерации.

## 3.3. Собственнику запрещается:

- самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

- самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

- осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

- несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

- срывать замки на подвальных и чердачных помещениях, допускать самовольного проникновения в подвальное, чердачное помещения и на крышу, устанавливать самовольно любое оборудование в этих помещениях;

- демонтировать имеющиеся наружные эвакуационные лестницы, защитные проектные короба ограждений общедомовых стояков ГХВС и канализации (в местах общего пользования), демонтировать и захламлять эвакуационные люки на балконах, устанавливать глухие металлические решетки на окнах, дополнительные двери (в отступление от проекта) из квартир на площадки лестничных клеток, в лифтовых холлах, в тамбурах, препятствующих свободной эвакуации людей;

- курить и закуривать сигареты в лифтах и в местах общего пользования;

- допускать совершение действий, приводящих к порче жилого помещения, систем безопасности общего имущества многоквартирного дома и систем инженерного оборудования;

- использовать теплоноситель системы закрытого центрального отопления для целей горячего водоснабжения.

3.3.1. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения (согласования) Управляющей организации Собственник не имеет право:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети (одновременно подключаемая мощность не должна превышать 4,0 кВт в домах с газовыми плитами и 8,0 кВт - в домах со стационарными электроплитами, в том числе не более 1,3 кВт в одну розетку). В случае приобретения электробытового прибора высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность его установки в помещении Собственника;

- производить в помещении перенос, замену инженерных сетей электро-, тепло-, водоснабжения, допускать изменение их проектных схем;

- устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам, требованиям безопасности и эксплуатации и ресурсосбережения;

- изменять самовольно конструктив и (или) материал общедомовых инженерных сетей тепло-, водоснабжения (стояков). Запрещается скрытая прокладка трубопроводов тепло, водоснабжения (в стеновой панели, облицовка любым отделочным материалом), если иное не предусмотрено проектной документацией на многоквартирный дом;

- производить работы по замене и (или) ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе замену отсекающих вентилей в помещении Собственника;

- нарушать и изменять имеющиеся схемы учета потребления коммунальных услуг;

- производить слив теплоносителя из системы отопления;

- устанавливать самовольно индивидуальные антенны, кондиционеры и пр. на фасаде, крыше, в подвальном помещении многоквартирного дома.

3.3.2. Собственник не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, отчуждать эту долю, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу ее отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.3.3. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

## 3.4. Управляющая организация вправе:

3.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

3.4.2. Самостоятельно принимать решения о планировании и проведении работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от фактического технического состояния общего имущества на основании актов осеннего и весеннего осмотров, в пределах имеющегося источника финансирования, представляя план текущего ремонта на согласование управдому / Совету многоквартирного дома.

3.4.3. При невозможности исполнения обязательств по причине возникновении обстоятельств, требующих незамедлительного реагирования, таких как необходимость проведения неотложных работ; устранение угрозы причинения вреда имуществу, жизни и здоровью граждан и/или последствий аварий, а также в случае недостаточности поступивших от Собственников средств (при наличии задолженности у собственников помещений в многоквартирном доме на момент начала работ более 25%), Управляющая организация вправе перенести исполнение обязательств по текущему ремонту на следующий год, уведомив об этом управдома / Совет многоквартирного дома.

3.4.4. Поручать выполнение обязательств по настоящему договору иным лицам путем заключения договоров с подрядными и специализированными организациями.

3.4.5. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, с последующей компенсацией стоимости таких работ (услуг) собственниками помещений, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа, о чем Управляющая организация уведомляет собственников помещений в платежном документе (счете-извещении).

3.4.6. Требовать от Собственника возмещения причиненного по его вине ущерба в порядке, установленном гражданским законодательством.

3.4.7. Приостановить или ограничить предоставление отдельных видов коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Приостановление или ограничение коммунальных услуг по настоящему договору не является расторжением настоящего договора.

3.4.8. Входить в жилое помещение Собственника с согласия проживающих в нем лиц в целях устранения аварий и неисправностей, обследования состояния инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, общего имущества многоквартирного дома и приборов учета, находящихся в жилом помещении. Для устранения аварий, создающих угрозу жизни, здоровью, имуществу Собственника и (или) его соседей, во избежание ограничения пользования коммунальными услугами других жильцов дома, когда аварийная ситуация в отдельном жилом помещении повлекла отключение горячего или холодного водоснабжения, отопления в целом по внутридомовому стояку, допускается проникновение в жилое помещение: комиссионное вскрытие помещения по истечении 12 часов с момента обнаружения аварийной ситуации, а в случае аварийной ситуации, возникшей на сетях теплоснабжения, при температуре наружного воздуха ниже -25˚ С – по истечении двух часов.

3.4.9. При изменении цен и тарифов на предоставляемые услуги в одностороннем порядке производить перерасчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Уведомление Собственника об изменении цен (тарифов) производится Управляющей организацией в платежном документе за расчетный период, в котором произошел перерасчет.

3.4.10. При выявлении незарегистрированных по месту жительства или по месту пребывания граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, и отсутствии при этом внутриквартирных приборов учёта холодной, горячей воды и электроэнергии, произвести в одностороннем порядке, на основании акта по факту незаконного проживания, доначисление платы за коммунальные услуги, включая месяц, в течение которого Собственник подтвердит факт освобождения указанными гражданами незаконно занимаемого жилого помещения. Надлежащим подтверждением этого обстоятельства будет служить акт, составленный с участием представителя Управляющей организации и Собственника либо лица, постоянно проживающего в жилом помещении. В случае отказа Собственника либо лица, постоянно проживающего в жилом помещении, от подписания акта – акт подписывается представителем Управляющей организации, двумя незаинтересованными лицами и управдомом / Председателем Совета многоквартирного дома (в случае временного отсутствия Председателя Совета многоквартирного дома – одним из членов Совета многоквартирного дома). При отсутствии Собственника (либо постоянно проживающего в помещении лица) в данном жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка.

3.4.11. Принимать решения об использовании общего имущества в многоквартирном доме иными лицами; предоставлять в пользование (аренду) третьим лицам общее имущество в многоквартирном доме путем заключения договоров об использовании общего имущества, в том числе договоров на установку и эксплуатацию вывесок, информационных и рекламных конструкций, оборудования связи, предоставление в аренду общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.12. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3.4.13. Средства, полученные в результате внедрения Управляющей организацией энергосберегающих мероприятий, от передачи в пользование общего имущества многоквартирного дома направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, на ремонт подъездов, модернизацию и ремонт многоквартирного дома, с учетом затрат Управляющей организации.

3.4.14. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в нежилых помещениях, являющихся общим имуществом многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией осуществляется на безвозмездной основе, как лично, так и подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

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

3.4.16. Осуществлять обработку персональных данных Собственника (фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата, место рождения, дата регистрации, снятия с регистрационного учета по месту жительства (пребывания), родственные отношения с совместно проживающими гражданами, реквизиты правоустанавливающих документов на помещение, паспортные данные, контактные телефоны) в целях исполнения настоящего договора, а также осуществления функций по первичному приему от граждан документов на регистрацию и снятию с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, внесения данных о регистрации в систему, выдачи справок, открытия и переоформления лицевых счетов, заключения договоров управления многоквартирным домом, оформления платежных документов (счетов-извещений), включая: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке; специализированной организации для ведения начислений, подрядной организации для контрольного снятия показаний приборов учета, установленных в помещении, для выполнения мероприятий по борьбе с задолженностью, для доставки платежных документов; работникам правоохранительных и иных государственных и муниципальных органов - по письменным запросам; гражданам, зарегистрированным по месту жительства (пребывания) в жилом помещении Собственника), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.4.17. Производить индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора.

3.4.18. Производить единовременное доначисление Собственнику платы за вывоз и размещение строительных (в т.ч. крупногабаритных) отходов и в случае их складирования Собственником в подъезде многоквартирного дома или на придомовой территории на основании акта, подтверждающего факт складирования отходов и мусора Собственником за подписью не менее двух собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.19. Обращаться в правоохранительные органы по вопросам, связанным с порчей, кражей общего имущества в многоквартирном доме, незаконным пользованием частью общедомового имущества.

3.4.20. Включать в платежный документ плату за дополнительные услуги (работы), не предусмотренные в Приложении № 2 к Договору, но оказанные (выполненные) Управляющей организацией в соответствии с п. 3.4.5., 3.4.10., п. 3.4.21. Договора.

3.4.21. Инвестировать работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с последующей компенсацией собственниками помещений многоквартирного дома.

3.4.22. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=45FBAAE54FAEBC72AE798465E6434B1D942F66AEAD00F2396DFC149E3DT3S7H) Российской Федерации.

## 3.5. Управляющая организация обязана:

3.5.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Приложением № 2 к Договору, в порядке, определенном действующим законодательством и настоящим договором.

3.5.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от его фактического технического состояния и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от собственников помещений в многоквартирном доме.

3.5.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.5.4. Представлять интересы Собственника в отношениях с ресурсоснабжающими организациями, заключать с ними договоры на приобретение коммунальных ресурсов; осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, а также вести их учет.

3.5.5. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные пунктом 2.9. настоящего договора.

3.5.6. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, Приложением № 1 к Правилам № 354.

3.5.7. Обеспечить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

3.5.8. Обеспечить подачу тепла в многоквартирный дом при установлении среднесуточной температуры наружного воздуха +8оС и ниже в течение пяти дней. Обеспечить температуру в жилых комнатах не ниже +20оС (в угловых комнатах +22 оС), на кухне и в подсобных помещениях – не ниже +18оС в отопительный сезон, согласно ГОСТ Р51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия».

3.5.9. Информировать Собственника через объявления на подъездах о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, а в случае возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации – без предварительного уведомления.

3.5.10. Обеспечить своевременный расчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также за иные услуги Управляющей организации, выдачу Собственнику ежемесячных платежных документов (счетов -извещений), соответствующих требованиям действующего законодательства.

3.5.11. Рассматривать в предусмотренные действующим законодательством сроки (в пределах 30 дней), поступившие от Собственника заявления, жалобы, претензии или предложения по предмету Договора, вести их учет и принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.5.12. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, в составлении актов по фактам предоставления услуг ненадлежащего качества, по фактам предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.5.13. В случае оказания услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы в соответствии с правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

3.5.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в рамках настоящего договора в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

3.5.15. Информировать Собственника о порядке оплаты оказанных услуг, принимать от него плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, коммунальные и иные услуги самостоятельно либо через расчетно-кассовые центры.

3.5.16. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и тарифов на коммунальные услуги путем размещения такой информации в платежном документе и на сайте Управляющей организации.

3.5.17. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб, пунктах приема платежей, режиме работы Управляющей организации путем размещения такой информации в платежном документе и на сайте Управляющей организации.

3.5.18. Представить Собственнику в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в порядке, установленном разделом 6 настоящего договора.

3.5.19. Предоставлять Собственнику по его письменному запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома и жилых помещений в нем, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, если указанная информация не размещена на сайте Управляющей организации.

3.5.20. Информировать Собственника о принятых общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решениях и итогах голосования путем размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома либо в порядке, определенном общим собранием.

3.5.21. Принимать и хранить проектную, техническую, исполнительную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

3.5.22. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), произвести отключение от сети, к которой произведено самовольное подключение и произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги в порядке, предусмотренном п. 62 Правил № 354.

3.5.23. Принимать на коммерческий учет индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных ресурсов в порядке, определенном Правилами № 354.

3.5.24. Принимать от Собственника или совместно проживающих с ним лиц показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

3.5.25. Проинформировать собственников помещений в многоквартирном доме об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества, предоставлять Собственнику при необходимости предложения по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме через управдома / Совет многоквартирного дома либо путем размещения информации на подъездах многоквартирного дома, на сайте или в платежном документе.

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

3.5.27. В случае поручения обработки персональных данных Собственника по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности при их обработке.

3.5.28. Доводить до сведения Собственника информацию о режиме работы Управляющей организации, в том числе паспортных столов, расчетно-кассовых центров, путем размещения информации на сайте Управляющей организации, в платежных документах, на стендах в местах общего пользования и досках объявлений.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ

И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно [ст. ст. 249](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=402655&date=24.02.2022&dst=101309&field=134), [289](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=402655&date=24.02.2022&dst=101468&field=134) Гражданского кодекса Российской Федерации и [ст. ст. 37](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&date=24.02.2022&dst=100274&field=134), [39](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&date=24.02.2022&dst=100284&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается (выбрать нужное):

- на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц.

4.1.1. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли на общем собрании решение об определении размера платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на следующий год, а также орган местного самоуправления не изменил такой размер платы, то Управляющая организация вправе применить к установленному размеру платы на каждый новый год, следующий за годом действия ранее применяемого в расчетах с собственниками размера платы, индекс (уровень) инфляции (потребительских цен), устанавливаемый ежегодно при утверждении Федерального бюджета на очередной финансовый год. Индекс (уровень) инфляции применяется Управляющей организацией к стоимости каждого вида работ, услуг. Рассчитанный в указанном порядке размер платы на каждый год действия договора не может быть изменен решением общего собрания собственников (при его проведении) без внесения изменений в Договор, касающихся изменения порядка определения размера платы.

4.2. В состав ежемесячно вносимой Собственником платы за услуги по настоящему Договору включается:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 3 к Договору);

- плата за иные услуги, оказанные Управляющей организацией в соответствии с настоящим договором (в т.ч. в соответствии с п. 2.9.8., 3.1.12., 3.2.23., 3.2.24., 3.4.5., 3.4.21., 4.17. Договора);

- плата за дополнительные услуги по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

4.5. Объем коммунального ресурса на содержание общего имущества, определяется и распределяется между потребителями в соответствии с п.9.2 ст.156 ЖК РФ и Правилами № 354. В плату за содержание жилого помещения включаются расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение) потребляемых при содержание общего имущества в доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в доме. Объем коммунального ресурса (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение) в размере превышения объема коммунального ресурса, потребляемого при содержание общего имущества в доме, определенного исходя из показаний коллективного (обшедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в доме, распределяется между всеми собственниками помещений в доме пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, принадлежащего на праве частной собственности.

4.6. Собственник ежемесячно, до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, оплачивает предоставленные ему услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежного документа (счета-извещения), представленного Собственнику не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Собственник жилого помещения согласен, что платежные документы (счета-извещения) предоставляются Управляющей организацией (нужное выбрать и отметить ∨):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | через почтовый ящик Собственника, расположенный в подъезде многоквартирного дома | *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *(подпись собственника)* |
|  | путем направления на электронный адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *(подпись собственника)* |

Неиспользование Собственником и иными лицами жилого помещения не является основанием невнесения платы за это помещение и коммунальные услуги.

4.8. Собственник производит оплату услуг и работ по Договору в пунктах по приему платежей, адреса размещения которых указаны в ежемесячно предоставляемых Собственнику платежных документах (счетах-извещениях) и на сайте Управляющей организации, либо в отделениях банков и отделениях Почты России по реквизитам, указанным в платежном документе (счет-извещении).

Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет Управляющей компании, указанный в счетах-извещениях / платежных документах.

4.9. При наличии у Собственника просроченной задолженности за оказанные Управляющей организацией услуги (работы) по Договору, любые денежные средства, поступившие от Собственника (с использованием любого способа оплаты), зачисляются Управляющей организацией на лицевой счет Собственника в счет погашения образовавшейся задолженности в хронологическом порядке (с даты ее возникновения) и до полного ее погашения по всем видам работ (услуг).

4.10. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими, установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии Собственника в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную Собственнику в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению (газоснабжению) на цели отопления жилых помещений, в порядке, установленном Правилами № 354.

4.11. Сумма начисленных в соответствии с [5.3.](#Par205) настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=356129&date=24.02.2022&dst=100021&field=134) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=356129&date=24.02.2022&dst=100126&field=134) изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.13. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.16. В соответствии с [ч. 1 ст. 13](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=387003&dst=152&field=134&date=27.02.2022) Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов.

Многоквартирные дома должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии.

Работы по установке приборов учета используемых энергоресурсов, как и другие мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий, отнесены к обязательным работам по содержанию жилого дома, в связи с чем должны осуществляться независимо от наличия решения общего собрания собственников помещений в доме о проведении этих работ. При наличии заключенного договора управления многоквартирным домом управляющая компания обязана выполнять требования [подпунктов «и»](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=356129&dst=100156&field=134&date=27.02.2022) и [«к»](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=356129&dst=100225&field=134&date=27.02.2022) п. 11 Правил N 491 с отнесением расходов на проведение указанных мероприятий на собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник принимает на себя обязательства компенсировать Управляющей организации затраты по установке, обслуживанию и замене общедомовых приборов учета; запорной арматуры общедомовых приборов учета, насосов и ВРУ как совокупность электро-конструкций и аппаратов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № \_\_\_).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п. 5.4](#Par205) настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. В случае неисполнения Управляющей организацией [п. 5.5](#Par206) настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ

ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 20 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями [п. п. 6.2](#Par222) - [6.5](#Par229) настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ЖИЛСТРОЙНАДЗОР, Госпожнадзор, СЭС и другие), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;

- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных [ст. 5](#Par199) настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях № \_\_\_\_ и № \_\_\_\_ к настоящему Договору (более \_\_\_\_\_ случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с [п. 6.2](#Par222) настоящего Договора).

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с [п. 8.3](#Par258) настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

8.2. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись либо путем помещения информации на доске объявлений.

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. 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.

9.4. 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.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на \_\_\_\_\_ (Пять) лет. [[1]](#footnote-2).

Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора[[2]](#footnote-3).

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Срок действия Договора может быть продлен на \_\_\_\_ (3) месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение \_\_\_\_ (10) дней с даты подписания договоров об управлении Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_\_ страницах и содержит \_\_\_\_ Приложений.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

11.3.1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: ул.Нефтяников д.№4 на 5 л. (Приложение № 1).

11.3.2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на ул.Нефтяников д.№4 на 5л. (Приложение № 2)

11.3.3. Калькуляция стоимости содержания и текущего ремонта 1 кв.м. площади в жилищном фонде п. Нижнесортымский на \_ ул.Нефтяников д.№4 на 3л. (Приложение № 3)

11.3.4. Состав и стоимость работ на техническое обслуживание общедомовых приборов учета ООО «Запсибпроминвест». Жилой фонд на \_ ул.Нефтяников д.№4 на 1 л. (Приложение № 4).

11.3.5. АКТ / Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на \_ ул.Нефтяников д.№4 \_на 2 л. (Приложение № 5).

11.3.6. Перечень и стоимость услуг по обслуживанию жилищного фонда (частной формы собственности), не входящих в услуги по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда на \_\_ ул.Нефтяников д.№4 на 3\_ л. (Приложение № 6).

11.3.7. Перечень мест общего пользования в многоквартирном жилом доме и придомовой территории не подлежащих обслуживанию на \_ ул.Нефтяников д.№4 \_на 1л. (Приложение № 7).

# 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник (представитель):** |
| Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Запсибпроминвест»  Местонахождение (юридический адрес): | Фамилия |
| Имя |
| Отчество |
| 628447, Ханты-Мансийский автономный | Дата рождения: |
| округ-Югра, Сургутский р-н, с.п. | Место рождения: |
| Нижнесортымский, ул. Северная, д.8 | Адрес места жительства (прописки): |
| Почтовый адрес: 628447, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургутский р-н, с.п. Нижнесортымский, мкр. Пионерный, д.10 |  |
|  |
|  |
| ИНН / КПП 8617023595 / 861701001 | ИНН |
| р/с 40702810300300100001 | Паспорт: |
| к/с 30101810600000000709 АО БАНК «СНГБ» в г. Сургут | Выдан (орган): |
| БИК 047144709 | Дата выдачи: |
| Тел./факс: 8-34638-70244, 71444, факс 70225 | Код подразделения: |
| Адрес электронной почты: | Тел.: |
| [zspinvest@mail.ru](mailto:zspinvest@mail.ru) | Адрес электронной почты: |

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

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. № \_\_\_

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
 (адрес многоквартирного дома)

Номер государственной регистрации \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Инвентарный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Литера \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Назначение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Площадь\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Этажность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Подземная этажность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Документы-основания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Общее имущество в многоквартирном доме

Наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Этаж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Номера на поэтажном плане \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Назначение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Документы-основания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

По состоянию на “\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
| I. Помещения общего пользования | | |
| Помещения общего пользования | Назначение\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Наименования\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Количество \_\_\_\_ шт.  Площадь пола \_\_\_\_ кв. м.  Материал пола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Количество помещений, требующих ремонта, \_\_\_\_шт.  В том числе:  пола \_\_\_\_ шт. (площадь пола, требующая ремонта, \_\_\_\_кв. м) |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество \_\_\_\_ шт.  Площадь пола \_\_\_\_ кв. м.  Материал пола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, \_\_\_шт.  В том числе пола \_\_\_\_ шт.  (площадь пола, требующая ремонта,  \_\_\_\_ кв. м) |
| Лестницы | Количество лестничных маршей \_\_\_\_ шт.  Материал лестничных маршей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Материал ограждения  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Материал балясин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Площадь \_\_\_\_ кв. м | Количество лестниц, требующих ремонта, \_\_\_\_ шт.  В том числе:  -лестничных маршей \_\_\_\_ шт.;  -ограждений \_\_\_\_ шт.;  -балясин \_\_\_\_ шт. |
| Коридоры | Количество \_\_\_\_ шт.  Площадь пола \_\_\_\_ кв. м.  Материал пола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Количество коридоров, требующих ремонта, \_\_\_\_ шт.  В том числе пола \_\_\_\_ шт. (площадь пола, требующая ремонта, \_\_\_\_ кв. м |
| Технические этажи | Количество \_\_\_\_ шт.  Площадь пола \_\_\_\_ кв. м.  Материал пола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Санитарное состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать,  удовлетворительное или неудовлетворительное). |
| Чердаки | Количество\_\_\_\_ шт.  Площадь пола \_\_\_\_ кв. м | Санитарное состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать,  удовлетворительное или неудовлетворительное).  Требования пожарной безопасности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать,  соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются – дать краткую характеристику нарушений) |
| Технические повалы | Количество\_\_\_\_ шт.  Площадь пола \_\_\_\_ кв. м  Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:  1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Перечень установленного инженерного оборудования:  1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Санитарное состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать,  удовлетворительное или неудовлетворительное).  Требования пожарной безопасности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать,  соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются – дать краткую характеристику нарушений)  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:  1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:  1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
| II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома | | |
| Фундаменты | Вид фундамента: \_\_\_\_.  Количество продухов \_\_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать,  удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты).  Количество продухов требующих ремонта, \_\_\_\_ шт. |
| Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов \_\_\_\_ шт.  Площадь стен в подъездах \_\_\_\_ кв. м.  Материал отделки стен  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Площадь потолков \_\_\_\_ кв. м.  Материал отделки потолков  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Количество подъездов  нуждающихся в ремонте, \_\_\_\_ шт.  Площадь стен, нуждающихся в ремонте, \_\_\_\_ кв. м.  Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, \_\_\_\_ кв. м. |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | Площадь стен \_\_\_\_ кв. м.  Материал стен и перегородок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Материал отделки стен  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Площадь потолков \_\_\_\_ кв. м.  Материал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Площадь стен, нуждающихся в ремонте, \_\_\_\_ кв. м.  Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, \_\_\_\_ кв. м |
| Наружные стены и перегородки | Материал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Площадь \_\_\_\_ тыс. кв. м.  Длина межпанельных швов \_\_\_\_ м | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать,  удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты).  Площадь стен, требующих утепления, \_\_\_\_ кв. м.  Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, \_\_\_\_ м |
| Перекрытия | Количество этажей \_\_\_\_.  Материал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Площадь \_\_\_\_ тыс. кв. м | Площадь перекрытий, требующих ремонта, \_\_\_\_ кв. м(указать вид работ)  Площадь перекрытий, требующих утепления, \_\_\_\_ кв. м |
| Крыши | Количество \_\_\_\_ шт.  Вид кровли \_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать, плоска, односкатная, двускатная, иное).  Материал кровли \_\_\_\_ кв. м.  Протяженность свесов \_\_\_\_ м.  Площадь свесов \_\_\_\_ кв. м.  Протяженность ограждений\_\_\_\_ м | Характеристика состояния \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать,  удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать:  -площадь крыши, требующей капитального ремонта, \_\_\_\_ кв. м;  -площадь крыши, требующей текущего ремонта, \_\_\_\_ кв. м) |
| Двери | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, \_\_\_\_ шт.  Из них:  -деревянных \_\_\_\_ шт.;  -металлических \_\_\_\_ шт. | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, \_\_\_\_ шт.  Из них:  -деревянных \_\_\_\_ шт.;  -металлических \_\_\_\_ шт. |
| Окна | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, \_\_\_\_ шт.,  из них деревянных \_\_\_\_ шт. | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, \_\_\_\_ шт.,  из них деревянных \_\_\_\_ шт. |
| III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | | |
| Вентиляция | Количество вентиляционных каналов \_\_\_\_ шт.  Материал вентиляционных каналов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Протяженность вентиляционных каналов \_\_\_\_ м.  Количество вентиляционных коробов \_\_\_\_ шт. | Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, \_\_\_\_ шт. |
| Вентиляционные трубы | Количество вентиляционных труб \_\_\_\_ шт.  Материал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Количество | Состояние вентиляционных труб  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты).  Состояние дымовых труб  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). |
| Водосточные желоба/водосточных трубы | Количество желобов \_\_\_\_ шт.  Количество водосточных труб \_\_\_\_ шт.  Тип водосточных желобов и водосточных\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (наружные или внутренние).  Протяженность водосточных труб \_\_\_\_ м.  Протяженность водосточных желобов \_\_\_\_ м. | Количество водосточных желобов, требующих:  -замены, \_\_\_\_ шт.;  -ремонта, \_\_\_\_ шт.;  Количество водосточных труб, требующих:  -замены, \_\_\_\_ шт.  -ремонта \_\_\_\_ шт. |
| Электрические водно-распределительные устройства | Количество \_\_\_\_ шт. | Состояние  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). |
| Светильники | Количество \_\_\_\_ шт. | Количество светильников, требующих замены, \_\_\_\_ шт.  Количество светильников, требующих ремонта, \_\_\_\_ шт. |
| Магистраль с распределительным щитком | Количество \_\_\_\_ шт.  Длина магистрали \_\_\_\_ м | Длина магистрали, требующей замены, \_\_\_\_ м.  Количество распределительных щитков, требующих ремонта, \_\_\_\_ шт.  (указать дефекты) |
| Сети электроснабжения | Длина \_\_\_\_ м | Длина сетей, требующих замены,  \_\_\_\_ м |
| Сети теплоснабжения | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:  1. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м.  2. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м. | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м.  2. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м.  Протяженность труб, требующих ремонта, \_\_\_\_ м(указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное) |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество:  -задвижек \_\_\_\_ шт.;  -вентилей \_\_\_\_ шт.;  -кранов \_\_\_\_ шт. | Требуют замена или ремонта  -задвижек \_\_\_\_ шт.;  -вентилей \_\_\_\_ шт.;  -кранов \_\_\_\_ шт. |
| Радиаторы | Материал и количество:  1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт. | Требуют замена (материал и количество):  1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт. |
| Полотенцесушители | Материал и количество:  1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт. | Требуют замена (материал и количество):  1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт. |
| Системы очистки воды | Количество \_\_\_\_ шт.  Марка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Состояние  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). |
| Насосы | Количество \_\_\_\_ шт.  Марка насоса:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Состояние  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). |
| Трубопроводы холодной воды | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м.  2. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м.  3. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м. | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м.  2. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м.  3. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м.  Протяженность труб, требующих окраски, \_\_\_\_ м |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Количество:  -задвижек \_\_\_\_ шт.;  -вентилей \_\_\_\_ шт.;  -кранов \_\_\_\_ шт. | Требуют замена или ремонта  -задвижек \_\_\_\_ шт.;  -вентилей \_\_\_\_ шт.;  -кранов \_\_\_\_ шт. |
| Коллективные приборы учета | Перечень установленных приборов учета, марка и номер:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Указать дату следующей проверки для каждого прибора учета:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
| Трубопроводы канализации | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м.  2. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м.  3. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м. | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м.  2. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м.  3. \_\_\_\_мм \_\_\_\_ \_\_ м. |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | Количество \_\_\_\_ шт. | Состояние  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). |
| Иное оборудование | Указать наименование | Указать состояние  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). |
| IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома | | |
| Общая площадь | Земельного участка \_\_\_\_\_\_ га,  в том числе:  -застройка \_\_\_\_ га;  -асфальт \_\_\_\_ га;  -грунт \_\_\_\_ га;  -газон \_\_\_\_ га | Указать состояние  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). |
| Зеленые насаждения | Деревья \_\_\_\_ шт.;  Кустарники \_\_\_\_ шт. | Указать состояние  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). |
| Ливневая сеть | Люки \_\_\_\_ шт.  Приемные колодцы \_\_\_\_ шт.  Ливневая канализация:  -тип \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  -материал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  -протяженность \_\_\_\_ м | Указать состояние  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). |
| Иные строения | 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Указать состояние  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты). |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник (представитель):** |
| Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Запсибпроминвест» | Фамилия |
| Имя |
| Отчество |
|  |  |
| Тел./факс: 8-34638-70244, 71444, факс 70225 |  |
| Адрес электронной почты: | Тел.: |
| [zspinvest@mail.ru](mailto:zspinvest@mail.ru) | Адрес электронной почты: |

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

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. № \_\_\_

**Общий перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав работ и услуг, периодичность**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ и услуг | | Состав работ и услуг | | Периодичность |
| 1 | 2 | | 3 | | 4 |
| А | **Содержание общего имущества в многоквартирном доме** | | | | |
|  | **I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** | | | | |
| 1.1 | Содержание конструктивных элементов жилых зданий | | Выполнение работ по поддержанию исправного состояния элементов здания. Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов, обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. Составление дефектных ведомостей. Обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри жилых помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения, и удовлетворительного технического состояния несущих конструкций дома. Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, очистка кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, наледи и т.д. Поддержание в порядке чердачных и подвальных помещений, уборка мусора после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, уборка случайного мусора. Выполнение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирного дома. Подготовка к сезонной эксплуатации. | | Постоянно по мере необходимости |
| Аварийное обслуживание. Прием и регистрация заявок населения. Выполнение аварийно-восстановительных работ, обеспечивающих нормальную работоспособность инженерных коммуникаций и конструктивных элементов для более одного жилого и (или) нежилого помещения многоквартирного дома | | Круглосуточно |
| Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, выполнение комплекса работ по поддержанию исправного состояния дымоходов, газоходов, вентканалов, печей | | Один раз в год по графику и по мере необходимости |
| Проведение дератизации и дезинсекции в помещениях общего пользования в многоквартирных домах | | По мере необходимости(по заявкам) |
| 1.2 | Управление многоквартирным жилым домом | | Организация оказания всех услуг и (или) выполнение работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в много квартирном доме и предоставления коммунальных услуг собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. Формирование заказа на работы, связанные с содержанием и ремонтом жилищного фонда. Осуществление Контрактно-правовой деятельности. Осуществление контроля за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг, корректировка размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством. Финансовое обеспечение заказа на работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Организация работы по приему, расчету и учету платежей граждан за жилищные и коммунальные услуги | | Постоянно, по мере необходимости |
|  | **II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав имущества в многоквартирном доме.** | | | |  |
| 2.1 | Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей | | Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования центрального отопления и горячего водоснабжения, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения. Консервация и расконсервация, регулировка, промывка и опрессовка системы центрального отопления | | 2 раза в год и по мере необходимости |
| 2.2 | Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения | | Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции. Устранение течи в грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.) | | 2 раза в год и по мере необходимости |
| 2.3 | Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения, внутридомовых канализационных сетей | | Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудование холодного водоснабжения, канализации, обслуживающего более одного и (или) нежилого помещения. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка заземления ванн. Подготовка к сезонной эксплуатации | | 2 раза в год и по мере необходимости |
| 2.4 | Техническое обслуживание электрических сетей | | Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудование электроснабжения, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общего пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (смена и ремонт выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.) Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации. Установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей систем электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов | | 2 раза в год и по мере необходимости |
| 2.5 | Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета воды(после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета) | | Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета | | Ежемесячно и по мере необходимости |
| 2.6 | Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета) | Внешний осмотр и проверка правильности включения токоприемника через прибор учета электрической энергии. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета | | | Ежемесячно и по мере необходимости |
|  | **III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме** | | | | |
| 3.1 | Содержание придомовой территории | | | В зимний период: |  |
| подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см; | 1 раз в сутки |
| сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя выше 2 см; | Через 3 часа во время снегопада |
| подметание территории в дни без снегопада; | 1 раз в трое суток |
| сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки |
| очистка территории от наледи и льда | 1 раз в трое суток во время гололеда |
| посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами | 1 раз в сутки во время гололеда |
| очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи | 1 раз в сутки |
| В летний период: подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см; подметание территории в дни с сильными осадкам; уборка газонов; очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| 3.2 | Уборка мест общего пользования многоквартирного дома (лестничных клеток, лифтов и т.д) | | | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | Ежедневно |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 3 раза в неделю |
| Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд | 1 раз в неделю |
| Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифта | 2 раза в месяц |
| Мытье окон. Обметание пыли с потолков. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 2 раза в год |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков с слаботочных устройств, почтовых ящиков | 1 раз в год |
| 3.3 | Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества | | | Работы по содержанию многоквартирных домов: размещение и ремонт указателей улиц, номеров домов, подъездов, замена замков на дверях в подвалы, чердаки, электрощитовые, укрепление металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, слуховых окон, укрепление поручней |  |
| **Б** | **Текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов** | | | | |
| **4** | **Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций многоквартирных домов, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | |
| 4.1 | Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий | | | Выполнение ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания. Фундаменты: устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы; ремонт и окраска цокольной части фундамента. Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50%. Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в подъездах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях.  Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отдельных участков.  Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.  Полы: замена, восстановление отдельных участков. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях  Текущий ремонт объектов внешнего благоустройства. Ремонт и восстановление, разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений. Обрезка деревьев, кустарников и прочих зеленых насаждений. Уход за зелеными насаждениями.  Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов  Внутридомовые системы вентиляции, отопительные печи: восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции  Специальные общедомовые технические устройства: замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п) | С учетом технического состояния общего имущества многоквартирных домов и на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме |
| 4.2 | Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей | | | Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, за исключением внутриквартирных устройств и приборов | С учетом технического состояния общего имущества многоквартирных домов и на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме |
| 4.3 | Текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения | | |
| 4.4 | Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения | | |
| 4.5 | Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей | | |
| 4.6 | Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей | | |
|  | | | |  | |

Примечание:

1. Перечень, состав и периодичность обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов сформированы с учетом Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170.
2. Текущий ремонт проводится по перечню работ, рекомендованных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания встроенных (пристроенных) котельных, индивидуальных тепловых пунктов, водоподкачек, теплокоммуникационного и иного специализированного оборудования (системы водоочистки, кондиционирования, автоматической вентиляции и др.) в настоящий перечень работ и услуг не включены, и включаются управляющей организацией дополнительно с учетом благоустройства многоквартирного дома.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник (представитель):** |
| Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Запсибпроминвест» | Фамилия |
| Имя |
| Отчество |
|  |  |
| Тел./факс: 8-34638-70244, 71444, факс 70225 |  |
| Адрес электронной почты: | Тел.: |
| [zspinvest@mail.ru](mailto:zspinvest@mail.ru) | Адрес электронной почты: |

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

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3**

к Договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. № \_\_\_

**Калькуляция**

**Стоимости содержания и текущего ремонта 1 кв.м.**

**В жилищном фонде п. Нижнесортымский**

|  |
| --- |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник (представитель):** |
| Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Запсибпроминвест» | Фамилия |
| Имя |
| Отчество |
|  |  |
| Тел./факс: 8-34638-70244, 71444, факс 70225 |  |
| Адрес электронной почты: | Тел.: |
| [zspinvest@mail.ru](mailto:zspinvest@mail.ru) | Адрес электронной почты: |

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

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к Договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. № \_\_\_

\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Состав и стоимость работ**  **на техническое обслуживание общедомовых приборов учета**  **ООО «Запсибпроминвест»**  **Жилой фонд** | | | |
| **№ п/п** | **Статьи затрат** | **Ед.изм.** | **Сумма** |
| **1** | **Техническое обслуживание** | | |
| 1.1. | Определение соответствия условий эксплуатации узлов учета, их деталей нормам технической документации предприятий-изготовителей | | |
| 1.2. | Визуальный осмотр для проверки на предмет отсутствия механических повреждений, наличия целостности пломб. | | |
| 1.3. | Проверка надежности механических, электрических соединений, наличие напряжения питания. | | |
| 1.4. | Снятие показаний, их запись в журнал. | | |
| 1.5. | Предварительная оценка результатов измерений, ошибок, выявление причин их возникновения. | | |
| **2** | **Итого затрат** | **руб.** | **2440281,60** |
|  | Общая площадь жилых помещений | кв.м. | 158872,50 |
|  | Затраты на 1 кв.м. | руб. | 1,28 |
|  | Рентабельность | % | 7,00 |
|  | Прибыль | руб. | 0,09 |
| **3** | **Тариф** | **руб.** | **1,37** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник (представитель):** |
| Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Запсибпроминвест» | Фамилия |
| Имя |
| Отчество |
|  |  |
| Тел./факс: 8-34638-70244, 71444, факс 70225 |  |
| Адрес электронной почты: | Тел.: |
| [zspinvest@mail.ru](mailto:zspinvest@mail.ru) | Адрес электронной почты: |

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

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к Договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. № \_\_\_

\_\_\_

**Акт**

**разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам: отопление, водоснабжения, канализации и по электроснабжению.**

п. Нижнесортымский «\_\_\_\_»\_­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

Настоящий акт составлен между собственником жилого помещения (квартиры, комнаты, - нужное подчеркнуть) общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенного на \_\_\_\_\_\_\_\_этаже в подъезде № \_\_\_\_\_ многоквартирного дома по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургутский район, с.п. Нижнесортымский, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом №\_\_\_\_\_\_\_ кв.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_комната\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| *(Ф.И.О. собственника, дата и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность,* |
| *контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии))* |
| *документы, подтверждающие право собственности на помещение* |

именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО «Запсибпроминвест» в лице директора **Гречко Виталия Викторовича,** о разграничении балансовой принадлежности (зоны ответсвенности) в отношении следующего:

**Водоснабжение и канализация.**

**В** зону **балансовой принадлежности** Управляющей компании входят стояки холодного водоснабжения и канализации. Зона балансовой принадлежности Управляющей компании заканчивается кранами, перекрывающими подачу воды из стояков, а также канализационным выпуском от стояка канализации.

**В** зону **балансовой принадлежности** собственника входит оборудование, установленное от кранов перекрывающих подачу воды из стояков холодного водоснабжения, в квартиру (помещение) Собственника, а также оборудование, установленное в квартире (помещении) Собственника, после канализационного отвода от стояка канализации (см. рис №1).

**В** зону **эксплуатационной ответственности** Управляющей компании входит

обслуживание, ремонт и эксплуатация стояков холодного водоснабжения и канализации, а также оборудование, установленное на отметке -3.0 (минус три точка ноль) в МКД.

В зону **эксплуатационной ответственности** Собственника входит обслуживание, ремонт и эксплуатация разводящих трубопроводов ХВС, а также оборудование, установленное в квартире (помещении) Собственника, после канализационного отвода от стояка канализации (см. рис № 1).

**Отопление.**

**В** зону **балансовой принадлежности** Управляющей компании входят все стояки и проектные приборы отопления.

В зону **эксплуатационной ответственности** Управляющей компании входит

обслуживание, ремонт и эксплуатация стояков отопления, а также оборудование, установленное на отметке -3.0 (минус три точка ноль) в МКД.

**Электроснабжение.**

Электроснабжение «Потребителя» осуществляется от этажного ящика учета согласно схемы (см. рис. № 2) с учётом следующего:

1. Условные обозначения на рис. №2:

«Красная линия» - граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Собственника («Потребителя») и Балансодержателя сети (УК).

2. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Балансодержателем сети (УК) и «Потребителем» являются отходящие клеммы вводного автоматического выключателя квартиры, расположенного в этажном ящике учета (граница обозначена красной линией).

3. В зону ответственности УК входит обслуживание, эксплуатация и ремонт системы электрооборудования и электрических сетей дома до отходящих клемм вводного автоматического выключателя в квартиру, расположенного в этажном ящике учета, а также обслуживание кабеля к вводному автоматическому выключателю, вводной автоматический выключатель.

4. В зону ответственности Собственника квартиры («Потребителя») входит ремонт кабеля от отходящих клемм вводного автоматического выключателя до щитка квартирного, а так же обслуживание, эксплуатация и ремонт счетчика, квартирного щитка, розеточные сети и сети освещения квартиры.

5. Расчетная (разрешенная) мощность отражена в технических условиях выдаваемых отдельно.

6. Защита на вводном распределительном щите «Потребителя» должна быть установлена в соответствии с разрешенной мощностью и требованиями по селективности.

7. УК оставляет за собой право отключить «Потребителя» без предупреждения при возникновении аварийной ситуации (ст. 546 п.З Гражданского кодекса РФ)

8. Потребитель обязуется обеспечить доступ в квартиру персонала службы эксплуатации при предварительном согласовании времени и цели посещения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник (представитель):** |
| Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Запсибпроминвест» | Фамилия |
| Имя |
| Отчество |
|  |  |
| Тел./факс: 8-34638-70244, 71444, факс 70225 |  |
| Адрес электронной почты: | Тел.: |
| [zspinvest@mail.ru](mailto:zspinvest@mail.ru) | Адрес электронной почты: |

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

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

к Договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. № \_\_\_

\_\_\_

ПЕРЕЧЕНЬ

и стоимость услуг по обслуживанию жилищного фонда

(частной формы собственности), не входящих в услуги по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ | Ед.изм. | Кол-во | Цена, руб |
| 1 | Вызов слесаря для осмотра сан.тех.приборов | 1 осмотр | 1 | 100,00 |
| 2 | Смена вентильной головки для смесителей горячей и холодной воды (без стоимости материала) | шт | 1 | 300,00 |
| 3 | Смена унитаза со смывным бачком (без стоимости материала) | шт | 1 | 850,00 |
| 4 | Смена смывного бачка с установкой внутренней арматуры (без стоимости материала) | шт | 1 | 1200,00 |
| 5 | Смена фаянсового умывальника без смесителя (без стоимости материала) | шт | 1 | 1000,00 |
| 6 | Смена водоразборного крана (без стоимости материала) | шт | 1 | 500,00 |
| 7 | Замена запорной арматуры к смывному бачку с регулировкой (без стоимости материала) | шт | 1 | 500,00 |
| 8 | Ремонт смывного бачка с заменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла, конусной резины (без стоимости материала) | шт | 1 | 1500,00 |
| 9 | Смена сиденья к унитазу | шт | 1 | 250,00 |
| 10 | Замена запорной арматуры на приборах отопления (без стоимости материала) | шт | 1 | 1000,00 |
| 11 | Замена пресс-тройника на отоплении с разбивкой бетонного уплотнения (без стоимости материала) | шт | 1 | 850,00 |
| 12 | Смена умывальника со смесителем (без стоимости материала) | шт | 1 | 1500,00 |
| 13 | Смена гибких подводок (без стоимости материала) | шт | 1 | 250,00 |
| 14 | Смена сифона (без стоимости материала) | шт | 1 | 300,00 |
| 15 | Чистка фильтров | шт | 1 | 200,00 |
| 16 | Устранение засоров:  -в трубопроводах  -в санитарных приборах | шт  шт | 1  1 | 1000,00  1500,00 |
| 17 | Замена проводки  (без стоимости материала) | м | 1 | 220,00 |
| 18 | Установка выключателя, переключателя, розетки  (без стоимости материала) | шт | 1 | 150,00 |
| 19 | Смена перегоревших лампочек  (без стоимости материала) | шт | 1 | 25,00 |
| 20 | Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и т.д.) | усл | 1 | 550,00 |
| 21 | Замена отопительного прибора (без стоимости материала) | шт | 1 | 1500,00 |
| 22 | Перекрытие стояков по просьбе жильцов не связанное с аварийной ситуацией | 1стояк/1 час | 1 | 300,00 |
| 23 | Установка унитаза со смывным бачком с пробивкой отверстий и присоединением к системе (без стоимости материала) | усл | 1 | 2000,00 |
| 24 | Установка полотенцесушителя без сварки (без стоимости материала) | шт | 1 | 2500,00 |
| 25 | Перепаковка полотенцесушителя не по вине обслуживающей организации | шт | 1 | 750,00 |
| 26 | Установка полотенцесушителя со сварочными работами (без стоимости материала) | шт | 1 | 3000,00 |
| 27 | Смена резиновых манжет к унитазу (без стоимости материала) | усл | 1 | 300,00 |
| 28 | Замена сифона над ванной или над раковиной (без стоимости материала) | усл | 1 | 300,00 |
| 29 | Прочистка внутренней канализации при местном засоре | усл | 1 | от 300,00 |
| 30 | Прочистка внутренней канализации при местном засоре с перепаковкой или частичной заменой труб (без стоимости материала) | усл | 1 | не более 1000,00 |
| 31 | Подключение автоматической стиральной машины (без стоимости материала) | усл | 1 | 100,00 |
| 32 | Установка и подключение душевой кабины (без стоимости материала) | усл | 1 | 5000,00 |
| 33 | Замена трубопровода на метало - пластик | м | 1 | 850,00 |
| 34 | Перенос сан.технических приборов при перепланировке квартиры (без стоимости материала) | Усл/шт | 1 | 3000,00 |
| 35 | Установка водного фильтра (без стоимости материала) | усл | 1 | 500,00 |
| 36 | Высверливание отверстий под установочную коробку (подрозетник) в гипсокартоне, гипсолите | шт | 1 | 150,00 |
| 37 | Высверливание углубления в кирпичной стене под установочную коробку (подрозетник) | шт | 1 | 250,00 |
| 38 | Высверливание углубления в бетонной стене под установочную коробку (подрозетник) | шт | 1 | 350,00 |
| 39 | Установка установочной коробки (подрозетника) | шт | 1 | 100,00 |
| 40 | Установка механизма розетки, выключателя, декоративной накладки | шт | 1 | 250,00 |
| 41 | Установка розетки накладной | шт | 1 | 300,00 |
| 42 | Установка звонка электрического с подключением | шт | 1 | 350,00 |
| 43 | Установка кнопки звонка электрического | шт | 1 | 150,00 |
| 44 | Замена электроблока тройного (санузел) | шт | 1 | 1000,00 |
| 45 | Установка коробки распаячной в гипсолите | шт | 1 | 250,00 |
| 46 | Установка коробки распаячной в кирпичной стене | шт | 1 | 400,00 |
| 47 | Установка коробки распаячной в бетонной стене | шт | 1 | 500,00 |
| 48 | Установка коробки распаячной накладной. | шт | 1 | 300,00 |
| 49 | Прокладка проводки открытой на скобах на гипсолитовых стенах | п.м. | 1 | 80,00 |
| 50 | Прокладка проводки открытой на скобах на кирпиче | п.м. | 1 | 100,00 |
| 51 | Прокладка проводки открытой на скобах на бетоне | п.м. | 1 | 120,00 |
| 52 | Прокладка проводки в гофре открытым способом | п.м. | 1 | 150,00 |
| 53 | Установка короба электрического на гипсолите, гипсокартоне | п.м. | 1 | 100,00 |
| 54 | Установка короба электрического на кирпичной поверхности | п.м. | 1 | 120,00 |
| 55 | Монтаж короба электрического на бетонной поверхности | п.м. | 1 | 150,00 |
| 56 | Укладка провода в готовом канале | п.м. | 1 | 80,00 |
| 57 | Штробление стен гипсолитовых под провод | п.м. | 1 | 150,00 |
| 58 | Штробление стен кирпичных под провод | п.м. | 1 | 220,00 |
| 59 | Штробление стен бетонных под провод | п.м. | 1 | 320,00 |
| 60 | Установка щита электрического накладного | шт | 1 | от 1000,00 |
| 61 | Установка щита электрического внутреннего (в нишу) | шт | 1 | от 3000,00 |
| 62 | Установка автомата электрического | шт | 1 | 350,00 |
| 63 | Установка УЗО | шт | 1 | 500,00 |
| 64 | Подключение кабеля электрического к главному щиту | точка | 1 | 300,00 |
| 65 | Подключение ТВ, телеф.кабеля к главному щиту | точка | 1 | 300,00 |
| 66 | Установка телевизионного краба | шт | 1 | 400,00 |
| 67 | Установка и подключение светильника настенного, бра | шт | 1 | 600,00 |
| 68 | Установка и подключение люстры с креплением к потолку | шт | 1 | 1000,00 |
| 69 | Установка и подключение люстры с креплением к потолку (сложная, большая, дорогая) | шт | 1 | от 2000,00 |
| 70 | Повесить и подключить люстру (простую) | шт | 1 | 600,00 |
| 71 | Монтаж крюка под люстру | шт | 1 | 200,00 |
| 72 | Сверление отверстий под установку точечного светильника в гипсокартоне | шт | 1 | 150,00 |
| 73 | Сверление отверстий под установку точечного светильника в реечном потолке | шт | 1 | 200,00 |
| 74 | Установка точечного галогенового светильника | шт | 1 | 300,00 |
| 75 | Установка трансформатора | шт | 1 | 350,00 |
| 76 | Установка и подключение светильника потолочного типа Армстронг | шт | 1 | 300,00 |
| 77 | Установка и подключение реостата для регулировки нагрева теплого пола | шт | 1 | 300,00 |
| 78 | Замена точки электрической (в старой установочной коробке, подразетнике) | шт | 1 | 300,00 |
| 79 | Подключение генератора | шт | 1 | 6000,00 |
| 80 | Подключение стабилизатора | шт | 1 | 3000,00 |
| 81 | Устройство контура защитного заземления (с материалом) | шт | 1 | 15000,00 |
| 82 | Установка эл.счетчиков (без стоимости счетчика) | шт | 1 | 1000,00 |
| 83 | Замена муфт, тройников, уголков, фитингов для м/п и п/п труб без стоимости материала | усл | 1 | 300,00 |
| 84 | Замена счетчика ХВС и ГВС | шт | 1 | 500,00 |
| 85 | Установка счетчика ХВС и ГВС | усл | 1 | От 1000,00 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник (представитель):** |
| Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Запсибпроминвест» | Фамилия |
| Имя |
| Отчество |
|  |  |
| Тел./факс: 8-34638-70244, 71444, факс 70225 |  |
| Адрес электронной почты: | Тел.: |
| [zspinvest@mail.ru](mailto:zspinvest@mail.ru) | Адрес электронной почты: |

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

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 7

к Договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. № \_\_\_

\_\_\_

\_\_\_

**Перечень мест общего пользования в многоквартирном жилом доме и придомовой территории не подлежащих обслуживанию**

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Наименование МОП, не подлежащих обслуживанию  ООО «Запсибпроминвест» |
| 1. | Места общего пользования, не подлежащие обслуживанию (затраты не включены в расчет тарифа на содержание и текущий ремонт жилого дома):  -уличное внутридворовое освещение;  -содержание малых архитектурных форм – детских дворовых площадок;  -наружные сети электро-тепло-водоснабжения расположенные за внешней границей стены многоквартирного дома (границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом). |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник (представитель):** |
| Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Запсибпроминвест» | Фамилия |
| Имя |
| Отчество |
|  |  |
| Тел./факс: 8-34638-70244, 71444, факс 70225 |  |
| Адрес электронной почты: | Тел.: |
| [zspinvest@mail.ru](mailto:zspinvest@mail.ru) | Адрес электронной почты: |

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

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

1. Согласно [ч. 5 ст. 162](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=423&field=134&date=27.02.2022) Жилищного кодекса Российской Федерации договор управления многоквартирным домом заключается:

   1) в случае, указанном в [ч. 1 ст. 162](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=441&field=134&date=27.02.2022) Жилищного кодекса Российской Федерации, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;

   2) в случаях, указанных в [ч. 4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=82&field=134&date=27.02.2022) и [13 ст. 161](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=101509&field=134&date=27.02.2022) Жилищного кодекса Российской Федерации, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

   3) в случае, указанном в [ч. 14 ст. 161](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=101510&field=134&date=27.02.2022) Жилищного кодекса Российской Федерации, на срок не более чем три месяца. [↑](#footnote-ref-2)
2. В соответствии с [ч. 7 ст. 162](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=712&field=134&date=27.02.2022) Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом. [↑](#footnote-ref-3)