# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_

# управления многоквартирным домом

г. Великий Новгород «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-ВН», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице Директора Козловой Ольги Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственник(и) жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,   
**ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_\_**, действующие на основании документов, подтверждающих наличие в собственности жилого помещения (свидетельство государственной регистрации права на недвижимое имущество, договоров дарения, купли-продажи, передачи жилья в долевую собственность и других документов), именуемые в дальнейшем Собственник(и)**,** с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно Стороны**,** заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее Договор).

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома (Протокол № \_\_\_\_\_ общего собрания собственников помещений от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г).

1.2. Настоящий Договор заключен на условиях и порядке, указанном в Решении общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, и является одинаковыми для всех Собственников помещений.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, подзаконными нормативными актами РФ, в том числе постановлениями Правительства РФ, нормативными правовыми актами Новгородской области и органов местного самоуправления в области управления многоквартирными домами и порядка предоставления коммунальных услуг гражданам.

1.4. Целью договора является надлежащее управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

1.5. Обработка персональных данных собственников и пользователей помещений многоквартирного дома осуществляется в соответствии с ФЗ "О персональных данных" и Жилищным кодексом РФ. Обработка персональных данных необходима для исполнения договора, стороной которого являются субъекты персональных данных

Содержание и объем обрабатываемых персональных данных должны соответствовать заявленным целям обработки и должна ограничиваться достижением конкретных, заранее определенных и законных целей. Обрабатываемые персональные данные не должны быть избыточными по отношению к заявленным целям их обработки.

Собственники, заключая настоящий Договор, дают согласие на обработку персональных данных, в том числе на их передачу третьим лицам, для достижения конкретных, заранее определенных и законных целей.

**2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

2.1. В настоящем Договоре используются следующие термины:

**Собственники** — сторона настоящего договора, представляющая множество всех собственников на помещения и доли в помещениях Многоквартирного дома.

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

**Пользователь** — физическое или юридическое лицо, пользующееся помещением Многоквартирного дома, но не являющееся собственником;

**Управляющая организация** — организация, уполномоченная собственниками помещений многоквартирного дома осуществлять управление многоквартирным домом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей коммунальными услугами;

**Совет Дома** — группа собственников, выбранная на общем собрании собственников Многоквартирного дома, представляющая интересы собственников Многоквартирного дома в рамках действующего законодательства и настоящего Договора. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья. Совет дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома, полномочия совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

**Состав общего имущества многоквартирного дома** — имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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.

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

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

**Коммунальные ресурсы** — холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

**Коммунальные услуги** — осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных настоящими Правилами, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** в зависимости от состава общего имущества, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг в соответствии с п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами Управляющей организации, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);

л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает в себя:

-текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

-текущий ремонт электротехнического оборудования;

-текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

-текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации, узла автоматического погодного регулирования, автоматической системы снятия показаний приборов учета и др.).

**Минимальный перечень услуг и работ —** это перечень услуг и работ,необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**Персональные данные** — любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных).

**Дополнительные работы и услуги** — работы и услуги, предоставляемые Управляющей организацией возмездной основе собственникам и пользователям помещений дома, не входящие в обязательный Перечень работ и услуг по техническому обслуживанию и ремонту, капитальному ремонту общего имущества Дома.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме,следующие услуги и выполнять следующие работы:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт.

Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

3.1.3. Обеспечивать предоставление Собственникам помещений Многоквартирного дома и проживающим с ним лицам следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное водоснабжение, отведение сточных вод, теплоснабжение, услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.1.4. Приобретать коммунальные ресурсы на содержание общего имущества Многоквартирного дома.

3.2. Перечень общего имущества многоквартирного дома установлен Приложением №1 к настоящему договору.

3.3. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, отражены в Приложении № 3 к Договору «Акт обследования технического состояния общего имущества многоквартирного дома», который передается Председателю совета дома после обследования технического состояния общего имущества Многоквартирного дома. Акт обследования технического состояния общего имущества многоквартирного дома составляется при приемке – передаче дома, при участии Председателя Совета дома (либо уполномоченного представителя собственников, иного члена Совета дома), представителя передающей Управляющей организации.

3.4. Перечень, периодичность и стоимость выполнения обязательных и дополнительных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется в зависимости от степени благоустройства дома, исходя из минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и утверждается общим собранием собственников помещений или уполномоченными представителями собственников помещений после составления акта обследования технического состояния общего имущества многоквартирного дома. Перечень, периодичность и стоимость обязательных и дополнительных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых по Договору с даты внесения изменений в реестр лицензий Новгородской области, отражены в Приложении № 2.

Если физический износ общего имущества Многоквартирного дома достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, уполномоченными осуществлять государственный надзор или контроль, муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, Управляющая организация обязана принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.5. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома действует сдаты внесения изменений в реестр лицензий Новгородской области, определяется с учетом предложений Управляющей организации, устанавливается на срок не менее чем один год и подлежит обязательному рассмотрению и согласованию Сторонами Договора.

3.6. Утвержденные в Перечне обязательных и дополнительных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома работы и услуги являются исчерпывающими и расширительному толкованию не подлежит. Услуги и работы, не предусмотренные Перечнем обязательных и дополнительных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, оказываются и выполняются Управляющей организацией за отдельную плату на условиях и в порядке дополнительного соглашения к настоящему договору с указанием стоимости и перечня работ или услуг.

3.7. Виды и размер тарифов на коммунальные услуги, предоставление которых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме обеспечивается в рамках договора управления в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 (в зависимости от степени благоустройства такого дома), указан в Приложении № 6 к Договору по состоянию на 01.01.2020 г.

3.8. Работы и услуги Управляющей организации, связанные с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными пользователями исполнения своих обязанностей, проводятся за счет Собственников.

Стоимость работ (услуг) собственники оплачивают дополнительно, размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома, если иное не установлено общим собранием собственников многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным пользователем не позднее 30 (тридцати) дней со дня выставления счета, если иное не установлено соответствующим договором или решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

3.9. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей Многоквартирного дома и его оборудования и устранения аварий определены в Приложении № 2 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170.

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

3.11. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц. Привлечение для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей, специалистов, имеющих необходимые навыки) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

3.12. Заключение договоров на право ограниченного пользования общего имущества многоквартирного дома (с операторами связи, арендаторами, рекламными организациями и т.п.) производится на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома. Заключение договоров на право ограниченного пользования общего имущества предусматривает выплату ежемесячного вознаграждения Управляющей организации в размере 20% от суммы договора.

3.13. В течение срока действия Договора Управляющая организация направляет не реже одного раза в квартал акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые подписывает председатель совета многоквартирного дома или иной собственник, которым общее собрания собственников помещений в многоквартирном доме предоставило право действовать от их имени (иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений), в течение одного месяца по истечении соответствующего квартала. При отказе от подписания акта сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) представлять Управляющей организации мотивированные возражения в течение 10 календарных дней.

В случае невозврата акта в указанный срок или отсутствия мотивированного возражения к нему, факт выполнения работ, их объем, качество и стоимость считаются подтвержденными Собственниками.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Управляющая организация обязана:**

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих Управляющей организации от Собственников.

4.1.2. По заданию Собственников осуществлять действия по предмету Договора. В том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, со всеми организациями, учреждениями и предприятиями любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.3. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений и иных лиц;

- готовность инженерных коммуникаций, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, для предоставления коммунальных услуг.

4.1.4. Заключить Договора с ресурсоснабжающими организациями на поставку Собственникам и иным пользователям, от их имени, в пределах прав и обязанностей собственников следующих коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение,

- отведение сточных вод,

- теплоснабжение,

- электроснабжение,

- обращение с твердыми коммунальными отходами,

- при необходимости - другие коммунальные услуги.

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договоров холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

4.1.5. Заключить Договора с ресурсоснабжающими организациями на поставку следующих коммунальных ресурсов на содержание общего имущества Многоквартирного дома:

- холодная вода,

- электрическая энергия,

- тепловая энергия,

- отведение сточных вод,

- при необходимости,  
- других коммунальных ресурсов.

4.1.6. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в соответствии с Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствие с результатами проводимых общих и частичных осмотров. При приемке дома оформляется акт с перечнем технической и иной документации, обеспечивается хранение и актуализация указанной в акте документации на многоквартирный дом, иной документации.

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

4.1.9. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора

4.1.10. Организовать осуществление регистрационной работы путём заключения договора с Муниципальным унитарным предприятием Великого Новгорода «Информационно-аналитический центр по жилищно-коммунальному хозяйству», через РКЦ (Расчётно-кассовые центры) предприятия, или через РКЦ Управляющей организации, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов собственникам в установленном порядке.

4.1.11. Организовывать обследования поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества Собственников, пользователей помещениями Многоквартирного дома в срок, согласованный с заявителем; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников, пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного имущества с оформлением акта обследования.

4.1.12. Организовывать и проводить общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров фиксировать в журнале осмотров, оформлять в актах технического состояния здания, паспортах готовности Многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях. Корректировать базы данных, отражающих техническое состояние дома.

4.1.13. Информировать собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере путем размещения информации на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации. Нормативы и стоимость коммунальных услуг устанавливаются на основании нормативных актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.1.14. В течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения собственников и иных пользователей помещениями Многоквартирного дома информацию об Управляющей организации, организациях, занимающихся предоставлением коммунальных услуг путем размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей организации, включая информацию об Управляющей организации: о её службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

4.1.15. При нарушении качества предоставляемых коммунальных услуг собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями Многоквартирного дома, нанесения им убытков по вине Управляющей организации в рамках настоящего Договора, в установленном порядке снижать размер предъявляемой платы за коммунальные услуги на основании действующего законодательства.

4.1.16. По обращению собственников, лиц, пользующихся помещениями многоквартирного дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и принятия решения, возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора.

4.1.17. Привлекать лиц, уполномоченных общим собранием собственников помещений, для участия:

- в общих и частичных осмотрах, планировании работ по обслуживанию и текущему ремонту;

- в приемке завершенных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества, инженерного оборудования и благоустройства многоквартирного дома;

- в составлении (корректировке) Перечня обязательных и дополнительных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.18. Организовать работу по производству начислений платежей за жилищно-коммунальные услуги и оформление квитанций в срок, указанный в п. 5.4 Договора, путём заключения договора с Муниципальным унитарным предприятием Великого Новгорода «Информационно-аналитический центр по жилищно-коммунальному хозяйству», через РКЦ (Расчётно-кассовые центры) предприятия.

При заключении прямых договоров, указанных в последнем абзаце п. 4.1.4 Договора, исполнителем коммунальных услуг становится ресурсоснабжающая организация и на нее возлагается обязанность по предоставлению платежных документов потребителям.

4.1.19. Организовать работу по приему установленных платежей с населения за жилищно-коммунальные услуги.

4.1.20. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома по локализации аварий на системах водоснабжения; водоотведения; теплоснабжения; электроснабжения.

4.1.21. Не позднее, чем за сутки предупреждать об отключениях отопления, водоснабжения, электроэнергии для проведения ремонтных работ путем размещения информации на информационном стенде в Многоквартирном доме. При аварийных ситуациях Многоквартирной дом может быть отключен без данного предупреждения.

4.1.22. Обеспечивать прием и рассмотрение обращений граждан по вопросам, входящим в предмет настоящего договора.

4.1.23. Управляющая организация несет ответственность только за те виды и объем работ, которые предусмотрены Перечнем обязательных и дополнительных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, утвержденным общим собранием собственников.

**4.2. Управляющая организация вправе:**

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

4.2.2. Организовывать и проводить профилактические осмотры инженерного оборудования в помещениях собственника или пользователя и разъяснять правила и нормы содержания данного оборудования. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранность пломб. Предоставлять Собственникам или пользователям информацию об обнаруженных дефектах, создающих угрозу нормальной эксплуатации помещений и требовать их устранения (кроме оборудования, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома).

4.2.3. Предупреждать Собственников помещения о недопустимости совершения нарушения и о необходимости устранения допущенных Собственниками помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в том числе связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

4.2.4. Вносить изменения по видам, периодичности выполнения, стоимости работ и услуг, включенных в Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанного в п. 3.4. настоящего Договора, в связи с изменениями норм действующего законодательства, по независящим от Управляющей организации причинам (изменение налоговых ставок, размера страховых взносов, увеличение минимального размера оплаты труда, изменение минимального обязательного перечня выполняемых работ и в других случаях), в соответствии с предписаниями контролирующих и надзорных органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров, путем перераспределения денежных средств с одной статьи Перечня обязательных и дополнительных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на другую без изменения размера платы за содержание жилого помещения, с уведомлением Совета многоквартирного дома о произведённой корректировке указанного перечня.

4.2.5. При необходимости (в целях устранения аварийных ситуаций, предписаний контролирующих органов) производить изменение целевого назначения платежей Собственников помещений.

4.2.6. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей - принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в том числе взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, ограничивать или приостанавливать предоставление потребителям в Многоквартирного доме коммунальных услуг в соответствие с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

4.2.7. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.2.8. Требовать допуска в занимаемое собственником или пользователем помещение в заранее согласованное с собственником или пользователем время, с предупреждением его по телефону или лично, а для ликвидации аварии – в любое время, ответственных представителей и работников Управляющей организации, аварийных служб, а также представителей специализированных предприятий для осмотра инженерного оборудования, санитарного и технического состояния квартиры и проведения необходимых ремонтных работ.

4.2.9. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта о количестве фактически проживающих в помещении граждан и предупреждения Собственника, начислять плату за потребленные коммунальные услуги.

4.2.10. На основании решений Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома заключать договора аренды общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлять в пользование третьим лицам на возмездной основе часть общего имущества для размещения рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования, заключать необходимые для этого договоры.

Доходы от сдачи в аренду объектов Общего имущества многоквартирного дома направлять на обслуживание и ремонт данного многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.11. Производить корректировку начислений платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.2.12. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

4.2.13. Предоставлять Собственникам платные услуги по ремонту сантехнического и электротехнического оборудования, являющегося имуществом собственника, прочие виды услуг. Платные услуги оказываются на основании «Прейскуранта по платным услугам, оказываемым населению» либо калькуляции, которые утверждается Руководителем Управляющей организации. Управляющая организация имеет право отказать Собственнику в оказании платной услуги.

4.2.14. Управляющая организация имеет право за вознаграждение предъявлять исковые требования от имени собственников данного многоквартирного дома с их согласия и в защиту нарушенных прав собственников, с последующим возмещением понесенных расходов за оказанные услуги с виновной стороны.

4.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в рамках настоящего договора.

**4.3. Собственники и иные лица, занимающие помещения обязаны:**

4.3.1. Использовать жилые и нежилые помещения по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и другими нормативными правовыми актами.

4.3.2. Обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

4.3.3. Нести бремя расходов на содержание принадлежащих им жилых и нежилых помещений, а также расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.3.4. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, и плату за коммунальные услуги.

4.3.5. Утверждать Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, который формирует размер платы за содержание жилого помещения.

4.3.6. В 10-тидневный срок письменно уведомить Управляющую организацию:

а) о датах начала, прекращения, условиях:

- сдачи в поднаем, аренду помещений Многоквартирного дома,

- вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение,

- разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов;

б) сведения по поднанимателям, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него;

в) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

г) о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

4.3.7. При проведении ремонта помещений собственникам помещений не складировать строительный мусор в коридорах, проходах, запасных выходах, на лестничных клетках и на контейнерной площадке, Собственники помещений обязаны складировать строительный мусор в специально отведенном для этого месте, контейнерах или организовывать вывоз строительных отходов самостоятельно и за свой счет. При нарушении указанных обязанностей собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Штрафные санкции, примененные к Управляющей организации в связи с нарушением собственниками возложенных обязанностей, возмещаются виновной стороной.

4.3.8. За счет собственных средств в 30-тидневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке, внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой помещений, общего имущества Многоквартирного дома.

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

- осмотра приборов учета и контроля;

- осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома;

- при аварийных ситуациях - в любое время.

4.3.10. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан, контактных телефонах собственников или их представителей с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для ликвидации аварийных ситуаций.

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

4.3.12. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по вине собственника или пользователя помещением.

4.3.13. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

- дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов;

- датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов;

- о других недостатках, связанных с качеством предоставляемых услуг;

Несвоевременное уведомление об имеющихся неисправностях и недостатках, освобождает Управляющую организацию от возмещения причиненного вреда.

4.3.14. Своевременно осуществлять поверку приборов учета, либо их замену. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органом государственной власти Новгородской области, в порядке, установленном действующим законодательством. В заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для контроля по снятию показаний квартирных приборов учета.

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные места для конкретного дома;

- бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу;

- не допускать сбрасывания в унитазы мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, подвалов, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- своевременно очищать балконы и козырьки балконов от снежно-ледовых образований, соблюдая технику безопасности, при необходимости направлять заявку на очистку в управляющую организацию;

- препятствовать выполнению в квартире работ или совершению других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума не нарушая тишину и покой граждан в период с 22.00 часов до 08.00 часов и с 13.00 часов до 15.00 часов в будние дни, а также с 22.00 часов до 10.00 часов в выходные (субботу и воскресенье) и нерабочие праздничные дни (ст. 6 Областного закона Новгородской области от 01.02.2016 N 914-ОЗ "Об административных правонарушениях");

- при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах, осуществлять их выгул в специально отведенных для этого местах;

- не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения,

- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

- самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным сетям или не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом, либо в технический паспорт жилого дома;

- не увеличивать самовольно количество приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в проектных документах жилого помещения; не производить перепланировку квартиры, инженерного оборудования без проекта, согласованного и утвержденного соответствующими службами;

- самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

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

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

- беспрепятственно допускать в своё жилое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общедомовых инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования для выполнения необходимых работ в заранее согласованное время, а работников аварийных служб - в любое время, при этом Управляющая организация сообщает информацию о лицах, уполномоченных на проведение соответствующих осмотров.

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома, либо проводимых с нарушением правил пожарной и электробезопасности;

- не использовать бачки для бытового мусора под сбрасывание строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

- устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт, либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям Многоквартирного дома, имуществу, проживающим в доме гражданам, общему имуществу многоквартирного дома;

- при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для бытового и крупногабаритного мусора, и к входам в подъезды многоквартирного дома, обеспечивать возможность уборки от снега в зимний период проездов и тротуаров.

Несоблюдение указанных требований собственниками, влечет за собой ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

4.3.16. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу.

4.3.17. При наличии задолженности по оплате коммунальной услуги, получении предупреждения о последствиях непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги, согласно п. 119 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, немедленно уведомлять управляющую организацию о погашения задолженности по телефону, электронной почте (e-mail: info@uk-hg.ru), посредством личного визита в управляющую организацию (с предоставлением копии платежного документа) при иным доступным способом, позволяющим подтвердить факт такого уведомления.

4.3.18. Оплатить судебные расходы, понесенные Управляющей организацией, за счет собственников многоквартирного из статьи «плата за жилое помещение» в следующем размере:

- в случае отказа в удовлетворении исковых требований по гражданскому делу: в полном объеме понесенных Управляющей организацией расходов;

- в случае частичного удовлетворения исковых требований: в размере разницы между фактически понесенными расходами Управляющей организацией и суммой, присужденной судом с ответчика в пользу Управляющей организацией.

Включить указанный размер возмещения судебных расходов в очередной Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома после вступления в законную силу решения суда по гражданскому делу.

4.3.19. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

**4.4. Собственники имеют право:**

4.4.1. Знакомится с условиями договоров и сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

4.4.2. Участвовать в осмотрах многоквартирного дома, оценке качества исполнения настоящего Договора, в планировании работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества.

4.4.3. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и при формирование планов проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома.

4.4.4. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг.

4.4.5. В случае неотложной необходимости (отключение стояка для производства ремонтных работ в квартире, в других целях) обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке или подаче в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, при этом отключение по данным основаниям системы отопления в отопительный период не производится.

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

- наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

- поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим Договором;

- вносить плату по услугам за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

- осуществлять предварительную оплату жилищно-коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

4.4.7. Требовать от Управляющей организации перерасчета платежей за коммунальные услуги при условии представления подтверждающих документов установленного образца:

- вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных услуг - в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ;

- вследствие временного отсутствияСобственника или нанимателя помещения или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в порядке Правил 354 (за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления).

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

**5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Собственники или пользователи производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (центральное отопление, холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия, обращение с твердыми коммунальными отходами);

- плату за жилое помещение, включающую в себя услуги управления многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- дополнительный взнос на капитальный ремонт на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации относительно сроков и объема производства необходимых работ, плана текущего ремонта, перечня работ по содержанию общего имущества, а также в необходимом размере финансирования, достаточном для качественного содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В случае, если при установлении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, не учтена часть расходов на выполнение работ и оказание услуг, включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290, а также при необходимости проведения работ, указанных в абзаце 2 пункта 3.5 Договора, Управляющая организация имеет право увеличить размер платы с учетом обязательных работ в соответствии с нормативными правовыми актами и предписаниями органов власти.

Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы, такой размер платы, в соответствии со статьей 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации, устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома может определяться на период более одного календарного года с учетом применения индекса к планово-договорной стоимости работ, услуг (Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 июля 2014 года № 411/пр ).

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе [нормативов](consultantplus://offline/ref=75FB42DE5B9449EA779BBEE314797CF8FAAD08EB65C9642D17A05F082F3C747A292858DFF2E1E5D76BE8BDB638D918383684780DE79E9EA8B266L) накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органом государственной власти Новгородской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти Новгородской области в порядке, установленном федеральным законом.

Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется на основании части 9.2, 9.3 статьи 156 Жилищного кодекса РФ.

5.4. Оплата предоставленных услуг, осуществляется собственником или пользователем помещения на основании платежного документа, который предоставляется не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.5. Срок внесения платежей собственниками помещений — до 25 числа месяца, следующего за истекшим.

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

5.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов и нормативов на предоставление коммунальных услуг, Управляющая организация применяет новые тарифы и нормативы со дня вступления в силу соответствующих нормативных актов органов государственной власти. Заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

5.8. Неиспользование помещений собственником и иными лицами не является основанием невнесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, капитальный ремонт и других платежей, решение по которым принято на общем собрании собственников.

5.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет ответственность за ущерб, причиненный в результате ее действий или бездействий

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

- аварийной ситуации, возникшей на системах или элементах здания, признанных по акту технического состояния, другим нормативным документам неудовлетворительными, требующих капитального ремонта или вышедших из сроков эксплуатации;

- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями Многоквартирного дома;

- в случае ограничения доступа для производства необходимых работ в помещениях подвала, оборудованных самостоятельно кладовках, в других помещениях, где доступ к коммуникациям ограничен.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности за ухудшение качества содержания общего имущества Многоквартирного дома в случаях:

- не включения в планы текущего, капитального ремонтов общего имущества, требующего по техническому состоянию текущего, капитального ремонта или замены оборудования;

- за аварии, произошедшие на трубопроводах или элементах Многоквартирного дома, не являющиеся, согласно перечню, общим имуществом.

6.4. В случае неуплаты Собственником платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора до 25 числа месяца, следующего за истекшим, Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в размере, установленном действующим законодательством. Взыскиваемая сумма пеней является доходом Управляющей организации.

6.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников (Пользователей) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников (Пользователей), вправе взыскать с них понесенные убытки.

6.6. Размер 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 подлежит изменению в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=F0B53699B683C06FB7971ECF8DF44208BFF235D4FD08E02D19F2021F08164E46D5ADB5CB753A3375w074M) 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 N 491: размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

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

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ И ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

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

7.2. Если обстоятельства, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия, забастовки, теракты, изменения действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из сторон не может требовать от другой стороны возмещения возможных убытков

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

7.4. Все споры между сторонами разрешаются путём переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, тогда спор разрешается в судебном порядке

7.5. В процессе взаимодействий сторон могут быть внесены изменения, дополнения в настоящий Договор.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор заключен на срок: с **«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.   
по** с **«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.** иисполняетсясдаты внесения изменений в реестр лицензий Новгородской области.

8.2. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить условия Договора. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями к договору в письменной форме и подписываются Сторонами. Договор подлежит изменению в случае принятия Закона, иного акта, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

8.3. Договор может быть расторгнут или изменен досрочно по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

8.4. По решению Управляющей организации Договор может быть расторгнут или изменен в соответствии с действующим законодательством.

8.5. Сторона, принявшая решение о расторжении Договора, должна уведомить другую Сторону о расторжении Договора письменно за два месяца до предполагаемой даты расторжения Договора.

8.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками, в том числе и по задолженности собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

8.7. 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.

**9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится в Управляющей организации, другой — у представителя собственников (Председателя Совета дома или собственника из состава Совета дома).

Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

Приложение 1. Подписи собственников помещений многоквартирного дома.

Приложение 2. Акт описания состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 3. Перечень обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Приложение 4. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и их оборудования.

Приложение 5. Рекомендации для собственников по порядку организации и проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме

Приложение 6. Перечень имеющейся технической документации на многоквартирный дом.

Приложение 7. Информация об Исполнителе

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Исполнитель:**

Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-ВН»

Юридический адрес: Великий Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д. 82А, строение 4

Банковские реквизиты: ИНН 5321173847, КПП 532101001, ОГРН 1155321000702,

Р/с 40702810208000000984 в Новгородском РФ АО «Россельхозбанк»,

к/с 30101810500000000722, БИК 044959722

e-mail: info@uk-hg.ru

**Директор О. В. Козлова**

Приложение № 1  
к договору управления  
многоквартирным домом   
№ \_\_\_\_\_\_\_   
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**ПОДПИСИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  кв. | Ф.И.О. собственника  (наименование юр. лица) | Общ. площадь,  кв. м | Наименование и реквизиты документа, подтверждающего право | Доля в праве собственности | Подпись собственника или уполномоченного лица |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

Приложение № 2  
к договору управления  
многоквартирным домом   
№ \_\_\_\_\_\_\_   
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, кори-доры, технический подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая помещение бойлерной, с комплектом электрооборудования, освещения, вентиляцией).
2. Крыша.
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты).
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты).
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения (квартиры).
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Детская и спортивная площадки (при наличии), расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, приборов учета холодной воды (1 шт.) И тепловой энергии для горячего водоснабжения (1 шт.).
9. Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников, стояков, заглушек, вытяжных труб, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений.
10. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, проектных обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры.
11. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.
12. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
13. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Общие сведения многоквартирного дома**

Год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Материал стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Число этажей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Количество подъездов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наличие подвала или полуподвала \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общая площадь помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

В том числе;

Жилая \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м.

Количество квартир \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Количество собственников жилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ чел.

Количество нанимателей жилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Торговые помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Производственные помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Учреждения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Склады \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Гаражи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м.

Встроенные\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Прочие \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

**Дом оборудован:**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **холодным водоснабжением** |
|  |  |
|  | **горячим водоснабжением,** |
|  |  |
|  | **водоотведением,** |
|  |  |
|  | **центральным отоплением,** |
|  |  |
|  | **электроснабжением максимальной мощностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кВт** |

(отметить нужное)

**Техническое состояние элементов общего имущества**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование элементов ношею имущества | Год производства капитального ремонта | Техническое состояние (удовлетво­рительное или неудовлетво­рительное) | Потребность в замене/ ремонте | Примечание |
| Фундамент |  |  |  |  |
| Цоколь |  |  |  |  |
| отмостка |  |  |  |  |
| Степы и перегородки |  |  |  |  |
| Отделка фасада |  |  |  |  |
| Балконы, лоджии, козырьки |  |  |  |  |
| Террасы |  |  |  |  |
| Перекрытия |  |  |  |  |
| Крыша |  |  |  |  |
| Водоотводящие устройства |  |  |  |  |
| Входные двери подъездов |  |  |  |  |
| Входные двери, люки подвалов, технических подполий |  |  |  |  |
| Двери, выходы на чердак |  |  |  |  |
| Конструктивные элементы лестничных клеток |  |  |  |  |
| Окна |  |  |  |  |
| Внутренняя отделка подъездов |  |  |  |  |
| Конструктивные элементы подвала; технического подполья |  |  |  |  |
| Конструктивные элементы чердачного помещения, технического этажа |  |  |  |  |
| Конструктивные элементы прочих помещений (душевые, туалеты, сушилки и т. д.) |  |  |  |  |
| Мусоропроводы и мусоро­камеры |  |  |  |  |
| Внутридомовая систем, холодного водоснабжения, в т. ч. общедомовой прибор учета (дата очередной поверки) |  |  |  |  |
| В ну три домовая система горячего водоснабжения, в т. ч, общедомовой прибор учета (дата очередной поверки) |  |  |  |  |
| Внутридомовая систем центрального отопления в том числе общедомовой прибор учета (дат очередной проверки) |  |  |  |  |
| Децентрализованное теплоснабжение |  |  |  |  |
| Внутридомовая система электроснабжения, в том числе общедомовой прибор учета расхода электроэнергии на общее имущество (дата очередной проверки) |  |  |  |  |
| Внутридомовая система канализации |  |  |  |  |
| Дренажная система |  |  |  |  |
| Общедомовая система газоснабжения, в том числе общедомового прибора учета расхода газа |  |  |  |  |
| Внутридомовая система пожаротушения |  |  |  |  |
| Внутридомовая система пожарной безопасности |  |  |  |  |
| Внутридомовая система дымоудаления |  |  |  |  |
| Лифты |  |  |  |  |
| Указатели наименования улицы и пр., номер дома,  подъезда, указатели расположения пожарных гидрантов, подземного газопровода и пр. систем и колодцев |  |  |  |  |
| Система водоотведения с придомовой территории |  |  |  |  |
| Элементы благоустройства придомовой территории |  |  |  |  |
| Площадки для складирования крупногабаритных предметов домашнего обихода |  |  |  |  |
| Прочие здания и сооружения на придомовой территории |  |  |  |  |
| Зеленые насаждения |  |  |  |  |
| Система электроосвещения придомовой территории |  |  |  |  |
| Покрытие тротуаров и проездов |  |  |  |  |

Строение находится в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ состоянии и нуждается в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Подписи комиссии**

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

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

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

Приложение № 3  
к договору управления  
многоквартирным домом   
№ \_\_\_\_\_\_\_   
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Перечень обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома** | | | | | | | | |  | | | |
| **№** | **Виды работ и услуг** | | | **Периодичность** | | | | | **затраты в год, (руб.)** | **затраты в месяц, (руб.)** | **ежемесячный тариф за 1 м. кв., (руб.)** | |
|  | **Общая площадь, м2** | | |  | | | | |  |  |  | |
| **I. Содержание помещений общего пользования** | | | | | | | |  | |  |  | |
| 1. | **Работы по уборке лестничных клеток** | | |  | | | | |  |  |  | |
| 1.1. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей  (без уборки под ковриками) | | | 5 раз в неделю | | | | |  |  |  | |
| 1.2. | Мытье лестничных площадок и маршей (без уборки под ковриками) | | | 1 раз в месяц | | | | |  |  |  | |
| 1.3. | Обметание пыли с потолков | | | 4 раза в год | | | | |  |  |  | |
| 1.4. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов | | | 2 раза в год | | | | |  |  |  | |
| 1.5. | Мытьё окон | | | 2 раза в год | | | | |  |  |  | |
| 1.6. | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков | | | 1 раз в месяц | | | | |  |  |  | |
| 1.7. | Влажная протирка чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, уборка подвального и чердачного помещений | | | 1 раза в год | | | | |  |  |  | |
| **II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества** | | | | | | | |  | |  |  |
| 2. | **Работы по уборке придомовой территории** | |  | | | | |  | |  |  |
| 2.1. | **Холодный период** | |  | | | | |  | |  |  |
| 2.1.1. | Подметание и сдвигание свежевыпавшего снега | | 1 раз в сутки в дни снегопада | | | | |  | |  |  |
| 2.1.2. | Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезды | | 5 раз в неделю | | | | |  | |  |  |
| 2.1.3. | Подсыпка противоголедными средствами скользких территорий | | 1-2 раза в сутки во время гололеда | | | | |  | |  |  |
| 2.1.4. | Скалывание наледи | | 1 раз в трое суток во время гололеда | | | | |  | |  |  |
| 2.1.5. | Уборка территории от случайного мусора | | 1 раз в сутки 5 раз в неделю | | | | |  | |  |  |
| 2.1.6. | Уборка контейнерной площадки | | 5 раз в неделю | | | | |  | |  |  |
| 2.1.7. | Очистка урн от мусора | | 5 раз в неделю | | | | |  | |  |  |
| 2.2. | **Теплый период** | |  | | | | |  | |  |  |
| 2.2.1. | Подметание территорий в дни без осадков | | 1 раз в сутки, 5 раз в неделю | | | | |  | |  |  |
| 2.2.2. | Подметание территорий в дни с осадками | | 1 раз в сутки (70% территорий), 5 раз в неделю | | | | |  | |  |  |
| 2.2.3. | Частичная уборка территорий в дни с сильными осадками | | 1 раз в 2 суток (50% территорий) | | | | |  | |  |  |
| 2.2.4. | Уборка территории от случайного мусора | | 1 раз в сутки 5 раз в неделю | | | | |  | |  |  |
| 2.2.5. | Сезонное скашивание травы с территорий без покрытий (100 кв. м) | | 3 раза за сезон | | | | |  | |  |  |
| 2.2.6. | Уборка контейнерной площадки | | 1 раз в сутки, 5 раз в неделю | | | | |  | |  |  |
| 2.2.7. | Очистка урн от мусора | | 5 раз в неделю | | | | |  | |  |  |
| **2.3.** | **Организация сбора, вывоза и захоронения бытового и крупногабаритного мусора** | |  | | | | |  | |  |  |
| 2.3.1. | Сбор, вывоз и захоронение ТБО и КГО | | по графику | | | | |  | |  |  |
| **III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации (стоимость работ без материалов и не включая сварочные работы)** | | | | | | | |  | |  |  |
| 3.1 | Ремонт и регулировка вентилей, кранов на системах отопления, холодного водоснабжения в местах общего пользования | | 1 раз в год | | | | | |  |  |  |
| 3.2. | Ремонт изоляции трубопроводов системы отопления | | при подготовке к отопительному сезону | | | | | |  |  |  |
| 3.3. | Ремонт, ревизия и регулировка запорной арматуры на системе отопления | | при подготовке к отопительному сезону | | | | | |  |  |  |
| 3.4. | Ремонт запорной арматуры | | при подготовке к отопительному сезону | | | | | |  |  |  |
| 3.5. | Временная заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах в стояках, розливах, установка хомутов | | при подготовке к отопительному сезону | | | | | |  |  |  |
| 3.6. | Смена отдельных участков (до 2 м) трубопроводов холодного водоснабжения, канализации, отопления | | при подготовке к отопительному сезону | | | | | |  |  |  |
| 3.7. | Промывка, опрессовка трубопроводов системы центрального отопления, испытание трубопроводов системы центрального отопления | | 1 раз в год | | | | | |  |  |  |
| 3.8. | Ликвидация воздушных пробок в системе центрального отопления (наладка системы) | | 1 раз в год и после аварийных отключений | | | | | |  |  |  |
| 3.9. | Консервация системы отопления | | 1 раз в год после окончания отопительного сезона | | | | | |  |  |  |
| 3.10. | Завоз противогололедной смеси | | при подготовке к отопительному сезону | | | | | |  |  |  |
| 3.11. | Смена разбитых оконных стекол | | при подготовке к отопительному сезону | | | | | |  |  |  |
| 3.12. | Навешивание пружин на входных и тамбурных подъездных дверях | | при подготовке к отопительному сезону | | | | | |  |  |  |
| 3.13. | Ремонт тамбурных подъездных дверей, ремонт дверей в подвальные помещения, люков, лазов | | при подготовке к отопительному сезону | | | | | |  |  |  |
| **IV. Проведение технических осмотров** | | | | | | | | |  |  |  |
| **4.1.** | **Составление акта весенне-осеннего осмотра общего имущества** | | | | 2 раза в год | | | |  |  |  |
| **4.2.** | **Оформление паспорта готовности объекта жилищно-коммунального назначения к работе в зимних условиях** | | | | 1 раз в год | | | |  |  |  |
| 4.2.1. | Оформление актов: | | | | 1 раз в год | | | |  |  |  |
|  | – о проведении испытания оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность; | | | |  |  |  |
|  | – о плотности оборудования тепловых пунктов; | | | |  |  |  |
|  | – об отсутствии прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией; | | | |  |  |  |
|  | – о наличии паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживания персонала и соответствия их деятельности; | | | |  |  |  |
|  | – проверки работоспособности защиты систем теплопотребления; | | | |  |  |  |
|  | – проверки наличия и работоспособности приборов учета тепловой энергии; | | | |  |  |  |
|  | – обследования состояния утепления здания (чердаков, лестничных клеток, подвалов, дверей); | | | |  |  |  |
|  | – обследования состояния тепловых сетей; | | | |  |  |  |
|  | – промывки системы центрального отопления; | | | |  |  |  |
|  | – выполненных работ по ревизии и ремонту запорной арматуры, ремонту изоляции трубопровода, по промывке системы отопления, по запитке и опрессовке системы центрального отопления. | | | |  |  |  |
| 4.2.2. | Оформление справок: | | | | 1 раз в год | | | |  |  |  |
|  | – о надежности потребителей тепловой энергии с учетом климатических условий в соответствии с критериями; | | | |  |  |  |
|  | – о разработке эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению на теплопотребляющих установках; | | | |  |  |  |
|  | – об организации работ по надлежащей эксплуатации теплопотребляющих установок, проведению аварийно-восстановительных работ; | | | |  |  |  |
|  | – о состоянии тепловых сетей потребителей; | | | |  |  |  |
|  | – о наличии пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов; | | | |  |  |  |
|  | – о нарушениях в работе в ходе подготовки тепловых и гидравлических режимов тепловых установок. | | | |  |  |  |
| **4.3.** | **Общие и частичные осмотры всего** | | | |  | | | |  |  |  |
| 4.3.1. | Общие и частичные осмотры системы центрального отопления в местах общего пользования и технических помещениях в отопительный период | | | | 7 раз в год | | | |  |  |  |
| 4.3.2. | Общие и частичные осмотры общедомовой системы холодного водоснабжения, водоотведения в местах общего пользования и технических помещениях | | | | 12 раз в год | | | |  |  |  |
| 4.3.3. | Общие и частичные осмотры стояков отопления, водоснабжения и водоотведения, приборов отопления в жилых и нежилых помещениях | | | | 1 раз в год | | | |  |  |  |
| 4.3.4. | Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках и в подвальных помещениях | | | | 4 раза в год | | | |  |  |  |
| 4.3.5. | Общие и частичные осмотры конструктивных элементов | | | | 2 раза в год | | | |  |  |  |
| **V. Техническое обслуживание, мелкий ремонт (стоимость работ без материалов и не включая сварочные работы)** | | | | | | | | |  |  |  |
| **5.1.** | **Проверка и прочистка вентканалов и дымоходов** | | | | 3 раза в год | | | |  |  |  |
| **5.2.** | **Дератизация подвальных помещений** | | | | 1 раз в месяц | | | |  |  |  |
| **5.3.** | **Техническое обслуживание газового оборудования** | | | | по графику | | | |  |  |  |
| **5.4** | **Аварийно-диспетчерское обслуживание** | | | | круглосуточно | | | |  |  |  |
| 5.4.1. | Прием и регистрация заявок от населения | | | | круглосуточно | | | |  |  |  |
| 5.4.2. | Ликвидация аварий на внутридомовых системах отопления, холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения | | | | круглосуточно | | | |  |  |  |
| 5.4.3. | Сопутствующие работы при ликвидации аварий: | | | |  | | | |  |  |  |
|  | 1.откачка воды из подвала | | | | при необходимости | | | |  |  |  |
|  | 2.отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем отопления, ХВС, обратное наполнение системы с пуском после устранения неисправности | | | | при необходимости | | | |  |  |  |
| 5.4.4. | Информирование ресурсоснабжающих организаций об отсутствии услуги на вводе в дом | | | | при необходимости | | | |  |  |  |
| **5.5.** | **Система отопления** | | | |  | | | |  |  |  |
| 5.5.1. | Контроль параметров (температура, давление) теплоносителя в контрольных точках | | | | 1 раз в месяц в отопительный период | | | |  |  |  |
| 5.5.2. | Уплотнение сгонов, регулировка и набивка сальников, ремонт или замена поврежденной запорной арматуры | | | | при подготовке к отопительному сезону | | | |  |  |  |
| 5.5.3. | Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры, нагревательных приборов | | | | в течение года при необходимости | | | |  |  |  |
| 5.5.4. | Смена небольших (до 2м) участков трубопровода | | | | в течение года при необходимости | | | |  |  |  |
| 5.5.5. | Прочистка фильтров на вводе (при их наличии) | | | | при подготовке к отопительному сезону и при необходимости | | | |  |  |  |
| **5.6.** | **Система холодного водоснабжения, водоотведения** | | | |  | | | |  |  |  |
| 5.6.1. | Контроль параметров на вводе (давление), в контрольных точках системы ХВС | | | | 1 раз в месяц | | | |  |  |  |
| 5.6.2. | Прочистка фильтров на вводе (при их наличии) | | | | 1 раз в год | | | |  |  |  |
| 5.6.3. | Уплотнение сгонов, регулировка и набивка сальников, ремонт или замена поврежденной запорной арматуры | | | | 1 раз в год и при необходимости | | | |  |  |  |
| 5.6.4. | Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб | | | | в течение года при необходимости | | | |  |  |  |
| 5.6.5. | Ревизия запорной арматуры байпасной линии (при её наличии), проверка сохранности пломб байпасной линии | | | | 1 раз в год | | | |  |  |  |
| 5.6.6. | Снятие показаний общедомовых приборов учета, обработка показаний, доставка показаний поставщику услуг (при наличии) | | | | 1 раз в месяц | | | |  |  |  |
| 5.6.7. | Смена небольших (до 2м) участков трубопровода | | | | в течение года при необходимости | | | |  |  |  |
| **5.7.** | **Система канализации, дренажная система** | | | |  | | | |  |  |  |
| 5.7.1. | Проверка дренажной системы, проверка исправности канализационных вытяжек | | | | 2 раза в год | | | |  |  |  |
| 5.7.2. | Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов до первого колодца | | | | в течение года при необходимости | | | |  |  |  |
| 5.7.3. | Зачеканка раструбов. Закрытие ревизий. | | | | в течение года при необходимости | | | |  |  |  |
| 5.7.4. | Смена небольших (до 2м) участков трубопровода | | | | в течение года при необходимости | | | |  |  |  |
| **5.8.** | **Электроснабжение и электрооборудование** | | | |  | | | |  |  |  |
| 5.8.1. | Ремонт и замена предохранителей, автоматических выключателей в вводно-распределительных устройствах, в поэтажных распределительных щитках | | | | 1 раз в год | | | |  |  |  |
| 5.8.2. | Ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов) | | | | 1 раз в год | | | |  |  |  |
| 5.8.3. | Замена поврежденных кабелей, электропроводки в местах общего пользования и технических подпольях до 10 пог. м | | | | в течение года при необходимости | | | |  |  |  |
| 5.8.4. | Замена вышедших из строя пакетных выключателей, "автоматов" электрозащиты | | | | в течение года при необходимости | | | |  |  |  |
| 5.8.5. | Замена перегоревших электроламп | | | | в течение года | | | |  |  |  |
| 5.8.6. | Ремонт, замена патронов, ремонт светильников | | | | в течение года при необходимости | | | |  |  |  |
| 5.8.7. | Снятие показаний общедомовых приборов учета электроэнергии | | | | 1 раз в месяц | | | |  |  |  |
| **VI. Содержание конструктивных элементов здания и прочие работы** | | | | | | | | |  |  |  |
| 6.1. | Вывоз крупногабаритного мусора из технического подполья (устранение захламлённости и пожароопасной обстановки в техническом подполье) | | | | 1 раз в год при необходимости и наличии средств на лицевом счете дома | | | |  |  |  |
| **VII. Благоустройство дворовой территории** | | | | | | | | |  |  |  |
| 7.1. | Песчаная смесь для подсыпки территории в зимний период (1,5 куб. м) | | | |  | | | |  |  |  |
| **VIII. Организационные и технические работы по управлению, обслуживанию общего имущества МКД.** | | | | | | | | |  |  |  |
| 8.1. | Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров | | | | | постоянно | | |  |  |  |
| 8.2. | Осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; | | | | | постоянно | | |  |  |  |
| 8.3. | Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости); | | | | | постоянно | | |  |  |  |
| 8.4. | Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731. Заполнение информации и ее изменений, относительно каждого МКД на сайте «Реформа ЖКХ», сайте Управляющей организации | | | | | в соответствии Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731. | | |  |  |  |
| 8.5. | Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома | | | | | при необходимости | | |  |  |  |
| 8.6. | Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; | | | | | при необходимости | | |  |  |  |
| 8.7. | Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме | | | | | при необходимости | | |  |  |  |
| 8.8. | Заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; | | | | | в соответствии с Жилищным Кодексом РФ | | |  |  |  |
| 8.9. | Заключение договоров энергоснабжения ( поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем | | | | | в соответствии с Жилищным Кодексом РФ | | |  |  |  |
| 8.10. | Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме | | | | | при необходимости | | |  |  |  |
| 8.11. | Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; | | | | | постоянно | | |  |  |  |
| 8.12. | Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме | | | | | постоянно | | |  |  |  |
| 8.13. | Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации | | | | | постоянно | | |  |  |  |
| 8.14. | Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом; | | | | | постоянно | | |  |  |  |
| 8.15. | Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; | | | | | 1 раз в месяц | | |  |  |  |
| 8.16. | Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; | | | | | 1 раз в месяц | | |  |  |  |
| 8.17. | Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида; | | | | | в соответствии с заключенными договорами | | |  |  |  |
| 8.18. | Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); | | | | | 1 раз в год, при необходимости 2 раза в год | | |  |  |  |
| 8.19. | Формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме; | | | | | 1 раз в год | | |  |  |  |
| 8.20. | Обеспечение ознакомления членов(а) Совета дома в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, участие (при необходимости) в предварительного обсуждения этих проектов; | | | | | по мере необходимости | | |  |  |  |
| 8.21. | Уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания путем размещения на информационных стендах повестки дня общего собрания собственников МКД (в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом) | | | | | по мере необходимости | | |  |  |  |
| 8.22. | Подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания (в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом) | | | | | по мере необходимости | | |  |  |  |
| 8.23. | Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме. | | | | | в соответствии с договором управления | | |  |  |  |
| 8.24. | Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме | | | | | по мере необходимости | | |  |  |  |
| 8.25. | Документальное оформление решений, принятых собранием (в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом) | | | | | по мере необходимости | | |  |  |  |
| 8.26. | Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме | | | | | постоянно | | |  |  |  |
| 8.27. | Регистрация заявок в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме | | | | | постоянно | | |  |  |  |
| 8.28. | Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ | | | | | постоянно | | |  |  |  |
| 8.29. | Выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме | | | | | постоянно | | |  |  |  |
| 8.30. | Предоставление информации Совету дома о необходимости проведения работ, не включенные в минимальный перечень | | | | | по мере необходимости | | |  |  |  |
| 8.31. | Организация и проведение технических обследований, осмотров, испытаний с составлением актов поврежденного имущества, замеров. | | | | | постоянно | | |  |  |  |
| **IX. Материалы текущего ремонта, подрядные работы** | | | | | | | | |  |  |  |
| 9.1. | Материалы для подготовки инженерного оборудования к отопительному мезону и на мелкий ремонт | | | | |  | | |  |  |  |
| 9.2. |  | | | | |  | | |  |  |  |
| **X. Услуги РКЦ и паспортного стола** | | | | | | | | | |  |  |  | |
| **XI. Прочее** | | | | | |  | | |  |  |  |
| 11.1. | | Вознаграждение председателю Совета дома с отчислениями в фонды | | | | | ежемесячно | |  |  |  |
| 11.2. | | Транспортные расходы | | | | | ежемесячно | |  |  |  |
|  | | **итого** | | | | |  | |  |  |  |
|  | | Плановая прибыль | | | | |  | |  |  |  |
|  | | итог2 | | | | |  | |  |  |  |
|  | | налог | | | | |  | |  |  |  |
|  | | **Всего** | | | | |  | |  |  |  |

Приложение № 4  
к договору управления  
многоквартирным домом   
№ \_\_\_\_\_\_\_   
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ**

**УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО**

**(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ**

**МНОГОКАВАРТИРНОГО ДОМА И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

С момента поступления заявки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НЕИСПРАВНОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОБОРУДОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РЕМОНТА** | |
| 1 | 2 | |
| **КРОВЛЯ** | | |
| Принятие мер по устранению протечки в отдельных местах кровли | | 1 сутки |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.) | | 5 суток |
| **ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ** | | |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования:  в зимнее время в летнее время | | 1 сутки 3 суток |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах, технических подпольях, чердаках, технических помещениях) | | 1 сутки |
| **ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА** | | |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению | | 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами | | Немедленное принятие мер безопасности |
| **САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ** | | |
| Неисправности системы водоснабжения, связанные с необходимостью прекращения водоснабжения помещений дома.  Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами) водопровода, канализации, горячего водоснабжения, (центрального отопления, газооборудования) | | В течение времени, необходимого для прибытия персонала, но не более 3 часов |
| **ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ** | | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования | | При наличии переключателей кабелей на входе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 3 часов |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | | 3 часа |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | | 3 часа |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание) | | 3 часа |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений с заменой ламп накаливания люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных (элементов светильников) | | До 2-х суток после поступления заявки |

Примечание: сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или подачи заявки собственниками.

Приложение № 5  
к договору управления  
многоквартирным домом   
№ \_\_\_\_\_\_\_   
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

# Рекомендации

# по порядку организации и проведению общих собраний собственников

# помещений в многоквартирных домах (утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 июля 2014 года № 411/пр)

Настоящие рекомендации по порядку организации и проведению общий собраний собственников помещений в многоквартирных домах (далее - Рекомендации) разработаны в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) с целью оказания помощи собственникам помещений в многоквартирном доме в подготовке и проведении общего собрания как в очной форме, так и в форме заочного голосования.

Данные Рекомендации могут быть использованы также и при проведении собраний членов товариществ собственников жилья (далее - ТСЖ).

# I. Общие положения об общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее собрание) является органом управления многоквартирным домом ([часть 1 статьи 44](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&sub=4401) ЖК РФ).

2. В соответствии с [частью 2 статьи 44](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&sub=4402) ЖК РФ к компетенции общего собрания относятся:

а) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

б) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

в) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

г) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

д) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

е) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

ж) выбор способа управления многоквартирным домом;

з) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

5) другие вопросы, отнесенные [ЖК](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&sub=14502) РФ к компетенции общего собрания

3. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание.

Сроки и порядок проведения годового общего собрания, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием.

4. Помимо годового общего собрания собственники помещений в многоквартирном доме могут проводить первичное и внеочередные общие собрания.

5. Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

а) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

6) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

в) управление управляющей организацией.

6. Решение общего собрания, принятое в установленном [ЖК](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&sub=14604) РФ порядке, является обязательным для всех собственников помещений.

7. В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом положения настоящих Рекомендаций, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

# II. Формы проведения общего собрания

1. Общее собрание может быть проведено:

а) в очной форме (собрание), то есть при совместном присутствии собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;

б) в форме заочного голосования - путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам.

2. Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

3. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в многоквартирном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

# III. Инициатор (организатор) общего собрания

1. Общее собрание может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

2. Инициаторами проведения общего собрания могут быть:

а) первичного общего собрания - собственник или несколько собственников помещений в многоквартирном доме;

б) годового собрания - лица из числа собственников, ответственные за проведение общего собрания (избранные на первичном собрании собственников);

в) внеочередного общего собрания - по инициативе любого из собственников многоквартирного дома.

3. В случае, если на общем собрании будет решаться вопрос о выборе управляющей организации для заключения с ней договора управления многоквартирным домом - собственники помещений в многоквартирном доме или орган местного самоуправления в случае, если такое решение ранее не было принято собственниками помещений в многоквартирном доме.

# IV. Подготовка к проведению общего собрания

1. Для успешного проведения общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме целесообразно определить инициатора такого собрания или сформировать инициативную группу.

2. Инициатор (инициативная группа) разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подготавливает проекты решений общего собрания, подбирает помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, размещает информацию и документацию, а также определяет дату и место проведения общего собрания.

3. После определения повестки дня общего собрания и подготовки необходимой документации инициатор (инициативная группа) направляет сообщения собственникам помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания. Примерная форма сообщения о проведении общего собрания приведена в [Приложении № 1](#sub_2100)к настоящим Рекомендациям.

4. Сообщения о проведении общего собрания должны быть направлены всем собственникам помещений в многоквартирном доме не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5. В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное общее собрание.

Инициатор (члены инициативной группы) указывают свои фамилии, имена, отчества, номера жилых (нежилых) помещений, собственниками которых в данном многоквартирном доме они являются.

2) форма проведения данного общего собрания (очная форма (собрание) или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного общего собрания или в случае проведения такого собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного общего собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном общем собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Сообщение о проведении общего собрания может включать информацию, не указанную данном пункте настоящих Рекомендаций, но связанную с проведением общего собрания.

6. Инициатор (инициативная группа) вправе осуществлять и иные действия, связанные с проведением общего собрания (выявление всех собственников в данном многоквартирном доме; предварительный опрос мнений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления таким домом; выявление организаций, специализирующихся на управлении многоквартирными домами; определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома; определение кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и другое).

# V. Определение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом же доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

5. Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на которое возникает право собственности у всех собственников помещений в данном доме, установлен [ЖК](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&sub=600) РФ.

# VI. Проведение общего собрания собственников в очной форме (собрание)

# Сообщение о проведении общего собрания

1. В соответствии с [разделом 4](#sub_240) настоящих Рекомендаций инициатор (инициативная группа) направляет сообщения о проведении общего собрания каждому собственнику помещений в многоквартирном доме.

2. В случае повестку дня каждого общего собрания рекомендуется включать вопросы об избрании председателя общего собрания, секретаря общего собрания, состава счетной комиссии общего собрания.

3. Ознакомление собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данное общее собрание, а также с принятыми общем собрании решениями может быть осуществлено путем размещения соответствующей информации (материалов) в определенном помещении данного многоквартирного дома, доступном каждому собственнику помещения в данном доме, либо иным способом, определенном на общем собрании собственников.

Порядок ознакомления с информацией (материалами) может быть определен на первичном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и должен быть доведен до каждого такого собственника.

# Правомочность общего собрания

4. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

При отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Присутствие собственников на общем собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации участников общего собрания (собственников помещений в многоквартирном доме или их представителей) с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о собственности на помещение в данном многоквартирном доме, доли в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме, подписью собственника или представителя собственника с приложением доверенности, если в общем собрании принимает участие представитель собственника.

6. Ведет общее собрание председатель общего собрания, избираемый на данном собрании.

# Решения общего собрания

7. Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня данного общего собрания принимаются:

а) большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном общем собрании, за исключением предусмотренных [пунктами 1-3.1 части 2 статьи 44](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&sub=44021) ЖК РФ решений (соответственно, [подпунктов "а"-"е" пункта 2](#sub_2574) раздела I настоящих Рекомендаций);

б) большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном общем собрании - по остальным вопросам.

8. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного общего собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

9. Решения общего собрания, принятые в порядке, установленном [ЖК](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&sub=14604) РФ, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

10. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований [ЖК](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&sub=14604) РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

# Голосование на общем собрании

11. Правом голосования на общем собрании по включенным в повестку дня данного общего собрания, обладают собственники помещений в данном многоквартирном доме.

12. Голосование на общем собрании осуществляется собственником помещения в данном многоквартирном доме как лично, так и через своего представителя.

13. Количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения в данном многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме. В свою очередь, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

14. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями [пунктов 4](http://ivo.garant.ru/document?id=10064072&sub=18504) и [5 статьи 185](http://ivo.garant.ru/document?id=10064072&sub=18505) Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально. Примерная форма доверенности на голосование приведена в [Приложении № 2](#sub_2200) к настоящим Рекомендациям.

15. Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня общего собрания непосредственно после его обсуждения.

Голосование может быть проведено различными способами, например, посредством поднятия рук, посредством письменных решений собственников (представителей собственников) помещений в данном многоквартирном доме, в которых указана доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме и количество голосов, которым обладает данный собственник (представитель собственника) и другие способы.

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Регламент и способы, которыми осуществляется голосование по вопросам повестки дня общего собрания может быть утвержден общим собранием.

# Подведение итогов голосования на общем собрании

16. Подведение итогов голосования по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания, осуществляется счетной комиссией, члены которой избираются на общем собрании.

17. Результаты голосования по каждому вопросу, включенному в повестку дня данного общего собрания в обязательном порядке, заносятся в протокол общего собрания.

18. Протокол общего собрания ведется секретарем общего собрания, кандидатура которого избирается также решением общего собрания.

# Оформление решений общего собрания

19. Решения общего собрания оформляются протоколом в порядке и сроки, установленные общим собранием (не позднее чем через десять дней со дня принятия таких решений).

20. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме инициатором (инициативной группой) путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного многоквартирного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

21. Протоколы общих собраний и решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания и поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

22. Протокол общего собрания составляется в письменной форме, подписывается председателем общего собрания и секретарем общего собрания, а также членами счетной комиссии. В протоколе должны быть указаны дата и место проведения общего собрания, повестка дня, кворум, решения, принятые по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался". Примерная форма протокола общего собрания приведена в [Приложении № 3](#sub_2300) к настоящим Рекомендациям.

# VII. Проведение общего собрания в форме заочного голосования

1. В случае, если при проведении общего собрания в очной форме, такое общее собрание не имело кворума, указанного в [части 3 статьи 45](http://ivo.garant.ru/document?id=12038291&sub=4503) ЖК РФ (соответственно [п. 4](#sub_504) раздела IV настоящих Рекомендаций), в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

# Сообщение о проведении общего собрания в форме заочного голосования

2. В соответствии с [разделом IV](#sub_240) настоящих Рекомендаций инициатор (инициативная группа) направляет сообщения о проведении общего собрания каждому собственнику помещений в многоквартирном доме.

3. В сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования должно быть указано:

а) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

б) форма проведения данного собрания - заочное голосование;

в) дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны быть переданы такие решения;

г) повестка дня данного собрания;

д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

# Правомочность общего собрания, проводимого в форме заочного голосования

4. Общее собрание, проводимое в форме заочного голосования, правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников.

5. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном многоквартирном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования.

# Решения, принимаемые при проведении общего собрания в форме заочного голосования

6. Решения общего собрания, принимаемые при проведении общего собрания в форме заочного голосования, принимаются в таком же порядке, как и при проведении очного собрания собственников помещений в многоквартирном доме ([раздел IV](#sub_240) настоящих Рекомендаций).

# Голосование при проведении общего собрания в форме заочного голосования

7. Порядок проведения голосования при проведении общего собрания в форме заочного голосования соответствует порядку проведения голосования на собрании в очной форме.

8. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

# Требования, предъявляемые к оформлению решения собственника по вопросам, поставленным на голосование при проведении общего собрания в форме заочного голосования

9. Общее собрание в форме заочного голосования проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования, решений собственников в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

10. Принявшими участие в общем собрании в форме заочного голосования считаются собственники помещений в данном многоквартирном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования, а правомочность общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях.

11. Собственникам помещений в многоквартирном доме наряду с сообщением о проведении общего собрания в форме заочного голосования с указанием повестки дня направляются бланки решения собственника по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые собственник заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за собственника помещения принимает представитель собственника, к решению должна быть приложена доверенность, подтверждающая полномочия такого представителя на голосование.

12. В решении собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

а) сведения о лице, участвующем в голосовании;

б) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

в) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Примерная форма решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование приведена в [Приложении N 4](#sub_2400) к настоящим Рекомендациям.

# Подведение итогов общего собрания в форме заочного голосования

13. Для подведения итогов общего собрания в форме заочного голосования создается создана счетная комиссия, члены которой избираются на общем собрании.

При голосовании по поставленным на голосование вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником помещений в многоквартирном доме оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными, и голоса по ним не подсчитываются.

# Оформление решения общего собрания в форме заочного голосования

14. Решение общего собрания в форме заочного голосования оформляется протоколом в порядке, установленном в [подразделе](#sub_266) "Оформление решений общего собрания" раздела IV настоящих Рекомендаций.

15. Протокол общего собрания в форме заочного голосования составляется в письменной форме, подписывается председателем общего собрания и секретарем общего собрания, а также членами счетной комиссии. В протоколе должны быть указаны дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня, кворум, решения, принятые по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался". Примерная форма протокола общего собрания в форме заочного голосования приведена в [Приложении № 5](#sub_2500) к настоящим Рекомендациям.

# VIII. Особенности проведения первичного общего собрания

Проведению первичного общего собрания предшествует работа по его подготовке, которая может включать в себя:

а) выявление всех собственников помещений в данном многоквартирном доме;

б) опрос мнений собственников помещений многоквартирного дома по вопросу выбора способа управления таким многоквартирным домом;

в) выявление управляющих организаций, с которыми возможно заключить договор управления многоквартирным домом;

г) определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома;

д) формирование повестки дня общего собрания и проектов решений по каждому вопросу повестки дня;

е) направление сообщений о проведении общего собрания собственников;

ж) другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (например, предварительное определение кандидатуры председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и другие).

Приложение № 1  
к Методическим рекомендациям  
по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.07.2014 № 411/пр

**Примерная форма сообщения о проведении общего собрания  
собственников помещений в многоквартирном доме**

**СООБЩЕНИЕ  
О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ  
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ  
ПО АДРЕСУ:**

Сообщаем Вам, что по инициативе

(указывается Ф.И.О. собственника(ов) помещений в многоквартирном доме и номера их помещений) − инициаторов общего собрания будет проводиться общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | в форме |  |

голосования (указать форму общего собрания − очная форма или заочное голосование).

*Следующая информация указывается в случае проведения общего собрания в очной форме:*

Дата проведения общего собрания .

Место проведения общего собрания .

Время проведения общего собрания .

*Следующая информация указывается в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования:*

Решение по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня общего собрания, осуществляется путем заполнения бланка для голосования, приложенного к настоящему сообщению.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Бланк для голосования необходимо заполнить до | “ |  | ” |  | 20 |  | г. |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| В | “ |  | ” часов | “ |  | ” | 20 |  | года заканчивается прием заполненных бланков для |

голосования и будет произведен подсчет голосов.

Просим Вас принять участие в проводимом общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

и передать Ваше решение по поставленным на голосовании вопросам по адресу:

.

Повестка дня общего собрания:

1. ;

2. ;

3. ;

4. .

Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться:

.

Дополнительно сообщаем, что если Вы не можете принять личное участие в голосовании на общем собрании, то за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование, оформленную в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально.

Инициатор (инициативная группа):

/Ф.И.О., номер помещения,

принадлежащего на праве собственности);

/Ф.И.О., номер помещения,

принадлежащего на праве собственности);

/Ф.И.О., номер помещения,

принадлежащего на праве собственности);

/Ф.И.О., номер помещения,

принадлежащего на праве собственности).

Приложение № 2  
к Методическим рекомендациям  
по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.07.2014 № 411/пр

**Примерная форма доверенности на голосование**

|  |  |
| --- | --- |
| Доверенность № |  |

(дата прописью)

Я, ,

*(Ф.И.О. собственника помещения в многоквартирном доме)*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| паспорт серия |  | № |  | , |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| выданный | “ |  | ” |  | г. |  | , |

на праве собственника

(указываются данные документа, подтверждающего право собственности на помещение в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ,

доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме)

настоящим доверяю

*(Ф.И.О. представителя)*

*(паспортные данные представителя)*

представлять интересы

*(Ф.И.О. собственника жилого помещения в многоквартирном доме)*

на общем собрании собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу:

с правом голосования по вопросам, поставленным на голосование общим собранием в повестке дня.

Настоящая доверенность выдана сроком на

без права передоверия.

Подпись (Ф.И.О. собственника

помещения в многоквартирном доме)

Приложение № 3  
к Методическим рекомендациям  
по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.07.2014 № 411/пр

**Примерная форма протокола общего собрания собственников  
помещений в многоквартирном доме (очная форма)**

|  |  |
| --- | --- |
| Протокол № |  |

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: *(наименование муниципального*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *образования)*, ул. |  | , д. |  | , проводимого в форме |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| общего собрания в очной форме | “ |  | ” |  | 20 |  | г. |

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений:

*(наименование юридического лица, инициатора общего собрания или Ф.И.О. членов инициативной группы,*

*№ их жилых помещений)*

Форма проведения общего собрания − очная.

Время проведения .

Место проведения .

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме −

голосов.

Общая площадь многоквартирного дома − .

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности граждан, − .

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности юридических лиц, − .

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в государственной (муниципальной) собственности, − .

Присутствовали:

Собственники (представители собственников) жилых помещений:

*(Ф.И.О. собственника жилого помещения, официальное наименование юридического лица)*

*(указывается документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение, и его реквизиты);*

Собственники (представители собственников) нежилых помещений:

*(Ф.И.О. собственника нежилого помещения, официальное наименование юридического лица)*

*(указывается документ, подтверждающий право собственности на нежилое помещение, и его реквизиты);*

Итого:

Собственники (представители собственников) жилых помещений − голосов;

Собственники (представители собственников) нежилых помещений − голосов.

Всего присутствовало собственников (представителей собственников), обладающих %

голосов от общего количества голосов.

На собрание приглашены:

*(указываются Ф.И.О. лиц, приглашенных участвовать в собрании*

*(например, Ф.И.О. представителей управляющей организации), а также реквизиты документа,*

*подтверждающего личность или полномочия приглашенных и представителей)*

Кворум − (указать имеется/не имеется).

Общее собрание собственников помещений − (указать правомочно/

не правомочно).

Повестка дня:

1. Выбор председателя собрания, секретаря собрания, состава счетной комиссии общего собрания.

2.

*(приводится перечень иных вопросов, внесенных в повестку дня)*

1. По первому вопросу повестки дня:

Предлагаются кандидатуры председателя собрания, секретаря собрания, состав счетной комиссии (Ф.И.О.), голосование по списку (по кандидатурам).

По первому вопросу повестки дня слушали:

*(Ф.И.О., содержание сообщения/выступления/доклада)*

Голосовали (по каждой кандидатуре):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| за |  | , против |  | , воздержались |  | . |

Решение по первому вопросу повестки дня − (указать принято/не принято).

Общее собрание постановляет избрать:

председателем собрания

*(Ф.И.О.)*

секретарем собрания

*(Ф.И.О.)*

счетную комиссию в количестве человек в составе:

*(Ф.И.О.)*

2. По второму вопросу повестки дня слушали:

*(Ф.И.О., содержание сообщения/выступления/доклада)*

Предложено:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Голосование: за |  | , против |  | , воздержались |  | . |

Решение по второму вопросу повестки дня − (указать принято/не принято).

Общее собрание постановляет:

*(приводится решение общего собрания по вопросу, поставленному на голосование, если решение по этому вопросу принято)*

Приложения:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме (представителей собственников) на листах.

2. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений на листах.

3. Реестр вручения собственникам помещений извещений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на листах.

4. Список регистрации собственников помещений, присутствовавших на собрании.

5. Доверенности представителей собственников помещений в количестве штук.

К протоколу также должны прилагаться материалы по вопросам, поставленным на голосование (например, договор управления многоквартирным домом со всеми приложениями).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Председатель общего собрания |  | / | Ф.И.О. | / |
|  | *(подпись)* |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Секретарь общего собрания |  | / | Ф.И.О. | / |
|  | *(подпись)* |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Члены счетной комиссии: |  | / | Ф.И.О. | / |
|  | *(подпись)* |  |  |  |

Приложение № 4  
к Методическим рекомендациям  
по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.07.2014 № 411/пр

**Примерная форма решения собственника помещения в многоквартирном доме  
по вопросам, поставленным на голосование в повестку дня на общем собрании собственников, проводимом в форме заочного голосования**

Многоквартирный дом расположен по адресу:

Инициаторы проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования:

*(наименование юридического лица, инициатора общего собрания,*

*или Ф.И.О. членов инициативной группы, № их жилых помещений)*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Заполненный бланк решения сдается инициаторам голосования до | “ |  | ” |  | 20 |  | г. |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Срок подсчета голосов по вопросам повестки заочного голосования | “ |  | ” |  | 20 |  | г. |

Ф.И.О. голосующего собственника (представителя собственника) помещения №

(его доля в праве собственности на помещение ).

Общая площадь находящегося в собственности помещения составляет кв. м.

Вид документа, подтверждающего право собственности на помещение:

Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение

Решения собственника (представителя собственника) помещения по вопросам, поставленным на голосование:

1.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| “ЗА |  | ”, “ПРОТИВ |  | ”, “ВОЗДЕРЖАЛСЯ |  | ”. |

2.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| “ЗА |  | ”, “ПРОТИВ |  | ”, “ВОЗДЕРЖАЛСЯ |  | ”. |

3.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| “ЗА |  | ”, “ПРОТИВ |  | ”, “ВОЗДЕРЖАЛСЯ |  | ”. |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Подпись |  | Дата: “ |  | ” |  | 20 |  | г. |

Оборотная сторона решения собственника помещения в многоквартирном доме

УВАЖАЕМЫЙ СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ!

Настоящее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в форме заочного голосования.

По каждому вопросу, поставленному на голосование, Вы должны поставить только один из вариантов ответа: “ЗА”, или “ПРОТИВ”, или “ВОЗДЕРЖАЛСЯ” знаками “Х” или “V”.

Ваш голос по поставленным на голосование вопросам будет признан недействительным и, следовательно, не будет учитываться при подсчете голосов в следующих случаях:

проставления сразу нескольких ответов на один и тот же вопрос;

непроставления ответов по вопросам, поставленным на голосование;

неуказания сведений о собственнике помещений в многоквартирном доме (представителе собственника);

если решение собственника помещения в многоквартирном доме по поставленным на голосование вопросам не подписано.

Сведения о представителе собственника помещения помещений в многоквартирном доме заполняются только в случае наличия у последнего доверенности.

Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации.

Дополнительные разъяснения о порядке заполнения решения Вы можете получить по адресу:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| в период с | “ |  | ” по | “ |  | ” | 20 |  | года с |  | до |  | часов. |

Каждый собственник помещения в многоквартирном доме имеет право присутствовать

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| при подсчете голосов, который состоится | “ |  | ” |  | 200 |  | г. в | “ |  | ” часов |

в помещении по адресу: .

Приложение № 5

к Методическим рекомендациям

по порядку организации и проведению

общих собраний собственников

помещений в многоквартирных домах,

утвержденным приказом Министерства

строительства и жилищно-коммунального

хозяйства Российской Федерации

от 31.07.2014 № 411/пр

**Примерная форма протокола (оформления результатов) заочного голосования собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(указать адрес многоквартирного дома)

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

Место подведения итогов заочного голосования:

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

Наименование вопросов, поставленных на голосование:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. |  |
| 2. |  |
| 3. |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № жилого поме­щения | Фамилия, имя, отчество собствен­ника поме­щения в много­квартир­ном доме (предста­вителя собствен­ника) | Площадь жилого поме­щения, принад­лежа­щего соб­ствен­нику | Подано голосов "за" по вопросам повестки дня | | | Подано голосов "против" по вопросам  повестки дня | | | Подано голосов "воздержались"  по вопросам  повестки дня | | |
| п.  № 1 | п.  № 2 | п.  № 3 | п.  № 1 | п.  № 2 | п.  № 3 | п.  № 1 | п.  № 2 | п.  № 3 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Итого (сумма по столбцам) | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Инициаторы проведения общего собрания в форме заочного голосования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| *(наименование юридического лица, инициатора общего собрания, или Ф.И.О. членов инициативной группы, № их жилых помещений)* |  | (подпись) |

Приложение № 6  
к договору управления  
многоквартирным домом   
№ \_\_\_\_\_\_\_   
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**Имеющейся технической документации на многоквартирный дом,   
расположенный по адресу:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/ п | **Наименование документа** | **Наличие  документа** | **Примечания** |
| 1 | Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликациями и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом) |  |  |
| 2 | Акт приемки законченного строительством и подготовленного к эксплуатации многоквартирного дома |  |  |
| 3 | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме |  |  |
| 4 | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме |  |  |
| 5 | Акты общего ежегодного осмотра |  |  |
| 6 | Кадастровая выписка земельного участка |  |  |
| 7 | План земельного участка |  |  |
| 8 | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство МКД |  |  |
| 9 | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей (электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения) с ресурсоснабжающими организациями |  |  |
| 10 | Акты установки и приемки коллективных (общедомовых) приборов учета |  |  |
| 11 | Паспорта на приборы учета, обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме |  |  |
| 12 | Паспорта на механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование |  |  |
| 13 | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме |  |  |
| 14 | Иные документы, связанные с обслуживанием многоквартирного дома |  |  |

Приложение № 7  
к договору управления  
многоквартирным домом   
№ \_\_\_\_\_\_\_   
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**Информация об Исполнителе**

|  |  |
| --- | --- |
| Фирменное наименование юридического лица — **Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-ВН»** | |
| Фамилия, имя, отчество руководителей организации:  **Директор — Козлова Ольга Викторовна,**  **Исполнительный директор — Калина Надежда Петровна** | |
| Реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя:  ИНН 5321173847 КПП 532101001 ОГРН 1155321000702 | |
| Почтовый адрес **173003, Новгородская область, город Великий Новгород,  ул. Большая Санкт-Петербургская, 82а, строение 4** | |
| Адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации,  **173003, Новгородская область, город Великий Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, 82а, строение 4** | |
| **Контакт**ные телефоны офиса в г. В.Новгород: **8 (8162) 946-214, 946-215**  **пн—пт с 8,00 до 17,00 часов, обеденный перерыв с 12 до 13 часов** | Адрес официального сайта: uk-hg.ru  Электронная почта:  info@uk-hg.ru |
| Часы работы Исполнителя  c 8:30 до 17:00 | Часы приёма населения:  Директор  понедельник с 15.00 до 17.00,  Исполнительный директор  среда с 15.00 до 17.00. |
| Сведения о членстве организации в саморегулируемой организации и (или) других объединениях с указанием их наименований и адресов, включая официальный сайт в сети Интернет | |