**ДОГОВОР № б/н**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Рассказово «21» октября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Согласие», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Шубина Дмитрия Михайловича,действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и собственники жилого 5- этажного многоквартирного дома общей площадью 3584,9 кв.м, общей жилой и нежилой площадью 3584,9 кв.м, расположенного по адресу 393250, Тамбовская область, г.Рассказово, ул.Пушкина, д.68 А (далее – многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. **Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории города Рассказово Тамбовской области по улице Пушкина, д.68А в 2015 году, проведенного Администрацией г. Рассказово, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «19» октября 2015 г. № 2.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников (список Собственников приведен в приложении №1 к настоящему Договору).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 23.05.06г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» в части порядка расчета платы за коммунальную услугу по отоплению до 01.01.2015 года, постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

1. **Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п. 4.17) регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении №2 к настоящему Договору.

1. **Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению возникших по результатам конкурса обязательств не позднее чем через 30 дней с даты окончания срока направления Собственникам подписанного Управляющей организацией проекта Договора.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства РФ.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями №3 и №4 к настоящему Договору. В случае выполнения работ и оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить выявленные недостатки за свой счет. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме возможно путем заключения между Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, которое принимается на общем собрании Собственников.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и нанимателям жилых помещений в соответствии с обязательными требованиями, установленными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 23.05.06 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» в части порядка расчета платы за коммунальную услугу по отоплению до 01.01.2015 года. Состав коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома. Под степенью благоустройства понимается наличие в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем. Наличие и техническое состояние внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования указаны в приложении №2 к настоящему Договору.

Требования к качеству коммунальных услуг приведены в приложении №5 к настоящему Договору.

3.1.5. Предоставлять иные услуги, определенные по результатам открытого конкурса.

3.1.6. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственников и нанимателей жилых помещений.

3.1.7. Заключить договор с соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления и управомочными ими учреждениями для возмещения разницы в оплате работ (услуг) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников и нанимателей жилых помещений – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению – в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управляющей организации, в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №6 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и нанимателей жилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня регистрации письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Предоставлять в течение 3-х рабочих дней в соответствии с п. 6.3 настоящего Договора документы, связанные с выполнением обязательств по Договору.

3.1.13. Информировать Собственников и нанимателей жилых помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.14. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников и нанимателей жилых помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц в соответствии с Правилами 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 РФ от 13.08.06 г. № 491.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.11 г. № 354, и порядком, приведенным в приложении № 5 к настоящему Договору.

3.1.16. В течение действия указанных в приложении № 4 к настоящему Договору гарантийных сроков на выполненные работы по ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками, нанимателями или иными пользователями помещений. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.17. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам и нанимателям жилых помещений в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.18. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников и нанимателей жилых помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.19. Выдавать Собственникам и нанимателям жилых помещений платежные документы не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственников и нанимателей жилых помещений выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально доле занимаемого ими помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.20. Обеспечить Собственников и нанимателей жилых помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.21. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать документы, связанные с их правом владения, пользования и распоряжения долей в многоквартирном доме за плату, размер которой не должен превышать расходы на их изготовление.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников и нанимателей жилых помещений согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.25. По требованию Собственников и нанимателей жилых помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги.

3.1.26. Предоставлять отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не ранее чем за один месяц и не позднее, чем за 15 дней до окончания срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании Собственников, а также размещается в помещении Управляющей организации, на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Отчет должен содержать информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.1.27. На основании заявки Собственника(ов), нанимателей жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества многоквартирного дома.

3.1.28. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.1.29. При наличии договора поручения за отдельную, не регулируемую настоящим Договором, плату Собственников в соответствии с решением общего собрания Собственников заключить договор страхования общего имущества в многоквартирном доме со страховой организацией по рискам, указанным в договоре поручения. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.30. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственниками – одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику.

3.1.31. Предоставить обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору. В качестве способа обеспечения выступает (нужное подчеркнуть):

– страхование гражданской ответственности Управляющей организации;

– безотзывная банковская гарантия;

– залог депозита.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Собственникам средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу Собственников, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций – в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

В случае реализации обеспечения исполнения обязательств Управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

Срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу составляет \_\_\_.

Размер обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору составляет: 136 137рублей 85 копеек (сто тридцать шесть тысяч сто тридцать семь рублей 85 копеек).

3.1.32. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении Собственников, вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утверждены Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 г. № 713 с изменениями и дополнениями).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственниками и нанимателями жилых помещений, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму пени, в связи с несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. На основании заявки Собственника(ов), нанимателей жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта осмотра помещения(ий) Собственника(ов), нанимателей жилых помещений.

3.3. Собственники и наниматели жилых помещений обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие их права на льготы и права на льготы лиц, пользующихся их помещениями.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников и нанимателей жилых помещений при их отсутствии в городе более 24-х часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без соответствующего согласования, предусмотренного законодательством;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без соответствующего согласования, предусмотренного законодательством;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 ч. В случае проведения ремонтных работ – с 20.00 ч до 8.00 ч;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственниками, нанимателями жилых помещений работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз свыше установленной нормы крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней следующие сведения:

– о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги, возложена Собственниками полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), смене ответственного нанимателя или арендатора;

– об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с центром жилищных субсидий;

– об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (для собственников нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для работников аварийных служб – в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме**.**

3.4. Собственники имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору другие организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями №3 и №4 к настоящему Договору (в соответствии с Правилами 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 РФ от 13.08.06 г. №491).

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.11 г. № 354 и порядком, приведенном в приложении №5 к настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.26 настоящего Договора.

3.4.7. В течение гарантийного срока на выполненные работы по ремонту общего имущества подать письменную заявку на устранение недостатков и дефектов выполненных работ согласно п. 3.1.16 настоящего Договора.

**4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого**

**помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается по результатам открытого конкурса, проведенного Администрацией г. Рассказово Тамбовской области в 2015 году, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственниками жилому (нежилому) помещению.

4.2. Цена Договора определяется:

– стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, которая приведена в приложениях №3 и №4 к настоящему Договору, в размере \_ (цифрами и прописью) рублей в год, в том числе НДС \_ (цифрами и прописью) рублей;

– стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с положениями п.4.5 и п. 4.6 настоящего Договора.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в зависимости от цены Договора, соразмерно доле Собственников в праве общей собственности на общее имущество на текущий год в размере \_ (цифрами и прописью) рублей в месяц за один кв.м общей площади жилого(ых) помещения(й) Собственников.

4.4. В последующем (на очередной год) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, которая приведена в приложениях №3 и №4 к настоящему договору, может индексироваться при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей, по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего договора, в соответствии с утвержденными Региональной энергетической комиссией УР предельными индексами изменения размера платы граждан за жилое помещение на соответствующий год.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 23.05.06 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» в части порядка расчета платы за коммунальную услугу по отоплению до 01.01.2015 года, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по утвержденным на соответствующий год тарифам.

4.7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.19 настоящего Договора. В соо­тветствии со ст. 160 Жилищного кодекса РФ отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального Закона от 04.12.04 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» в действующей редакции, до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса РФ компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса РФ. До внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со [статьей 160](garantf1://12038291.160) Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг указанные льготы предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

4.9. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственников и нанимателей жилых помещений по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.10. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней указывается отдельной строкой в платежном документе.

4.11. Собственники и наниматели жилых помещений вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в ОГУП «Тамбовтеплоэнергоресурс» (договор №26-Р на выполнение информационно – вычислительных работ и расчетно - кассового обслуживания от 19 марта 2013г.)

4.12. Неиспользование помещений Собственниками, нанимателями и иными лицами жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.13. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.14. В случаях выполнения работ и (или) оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанная в приложениях №3 и №4 к настоящему Договору, изменяется в порядке, установленном Правилами 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 РФ от 13.08.07 г. № 491.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.11 г. № 354 и порядком, приведенном в приложении №5 к настоящему Договору.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.17. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или при отсутствии Собственников, нанимателей жилых помещений осуществляется перерасчет размера их платы.

4.18. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания Собственников о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

**5. Ответственность Сторон**

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.3. настоящего Договора, Собственники, наниматели жилых помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

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

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством РФ.

**6. Осуществление контроля за выполнением**

**Управляющей** **организацией обязательств по Договору**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и доверенными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

– подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;

– составления актов о нарушении условий Договора;

– инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, вре­ме­ни и места проведения собрания;

– обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госпожнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

6.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями.

6.3. Собственники вправе направлять запрос о предоставлении Управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по Договору.

**7. Порядок расторжения и изменения Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника(ов), в случае:

– отчуждения ранее находящегося в его(их) собственности помещения(й), вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) – путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением(ями) и приложением соответствующего документа;

– Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора в случае, если до истечения срока действия настоящего Договора общим собранием Собственников принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом;

– Собственники на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

б) по инициативе Управляющей организации, в случае:

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

– Собственники регулярно не исполняют обязательства в части оплаты по настоящему Договору, о чем должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника (со дня смерти, при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов).

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить Администрацию города Рассказово для принятия ими соответствующих решений.

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

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (работ и услуг) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственниками за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты, получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ими средств на указанный ими счет.

7.6. Обязательства Сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Собственников. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

**8. Особые условия**

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

8.2. Собственники могут заключить с Управляющей организацией отдельный договор, в котором поручить Управляющей организации получать за Собственников денежные средства от сдачи их помещений в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору, или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственникам.

**9. Форс-мажор**

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

9.3. 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.

**10. Срок действия Договора**

10.1. Договор заключен с «21» октября 2015г. и вступает в действие с момента его подписания сторонами .

10.2. Срок действия Договора – 1 год.

Срок действия Договора продлевается на 3 месяца, в случае если:

10.2.1. Большинство Собственников на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

10.2.2. Товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

10.2.3. Другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через один год после заключения Договора, в течение 30 дней с даты подписания Договора или с иного установленного таким Договором срока не приступила к их выполнению.

10.2.4. Другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления (организатором конкурса) для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**11. Реквизиты Сторон**

|  |
| --- |
| **«Управляющая организация»** |
| ***Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Согласие»***  ***Юридический адрес: 393250, Тамбовская область, г.Рассказово, ул.Пушкина, д.6, кв.33***  ***Фактический адрес: 393250, Тамбовская область, г.Рассказово, ул.Кронштадтская, д.2***  ***ИНН6828007687 КПП 682801001 ОГРН1136828000110***  ***р/с 407028103610000660050 к/с 30101810800000000649, БИК 046850649***  ***Тамбовское отделение №8594 г.Тамбов***  ***тел./факс: 47531 (30-6-98)***  ***e-mail:*** [***yksoglasie@yandex.ru***](mailto:yksoglasie@yandex.ru)  ***адрес сайта: soglasie.do.am***  Врио генерального директора  Шубин Д.М.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.п. |

Приложение №1 к Договору

от «21» октября 2015г. № б/н

**Список Собственников помещений в многоквартирном доме**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | ФИО  Собственника жилого (нежилого) помещения | Номер жилого (нежилого) помещения по экспликации БТИ | Общая площадь жилого (нежилого) помещения по экспликации БТИ  (кв.м) | Жилая площадь жилого помещения  (кв.м) | Доля Собственника в жилом (нежилом) помещении по правоустанавливающему документу | | Основание права собственности | Подпись собственника |
| (%) | (кв.м) |
| 1 | Косенкова Елена Анатольевна | 1 |  | 58,5 | 100 | 58,5 |  |  |
| 2 | Игнатова Ирина Владимировна | 2 |  | 58,9 | 100 | 58,9 |  |  |
| 3 | Захаров Александр Александрович | 5 |  | 60,8 | 100 | 60,8 |  |  |
| 4 | Протасевич Александр Александрович | 6 |  | 41,5 | 100 | 41,5 |  |  |
| 5 | Бокарев Виктор Алесеевич | 7 |  | 58,7 | 100 | 58,7 |  |  |
| 6 | Игнашкина Ирина Николаевна | 8 |  | 58,7 | 100 | 58,7 |  |  |
| 7 | Девяткина Лина Анатольевна  Аксенов Анатолий Аркадьевич | 9 |  | 37,7 | 50  50 | 37,7 |  |  |
| 8 | Михеева Татьяна Николаевна | 10 |  | 59,6 | 100 | 59,6 |  |  |
| 9 | Пятибратов Александр Степанович  Пятибратова Людмила Анатольевна | 11 |  | 41,5 | 50  50 | 41,5 |  |  |
| 10 | Архипова Людмила Васильевна | 12 |  | 58,9 | 100 | 58,9 |  |  |
| 11 | Перфильева Вера Ивановна | 13 |  | 58,9 | 100 | 58,9 |  |  |
| 12 | Татаринцев Роман Викторович | 14 |  | 37,2 | 100 | 37,2 |  |  |
| 13 | Герасимова Татьяна Владимировна | 16 |  | 37,2 | 100 | 37,2 |  |  |
| 14 | Зиновьева Надежда Владимировна | 28 |  | 60,2 | 100 | 60,2 |  |  |
| 15 | Перегудов Владимир Вячеславович | 27 |  | 41,0 | 100 | 41,0 |  |  |
| 16 | Захаров Алексей Александрович | 29 |  | 66,1 | 100 | 66,1 |  |  |
| 17 | Фатеева Галина Александровна | 31 |  | 41,1 | 100 | 41,1 |  |  |
| 18 | Бурашников Сергей Владимирович | 32 |  | 60,1 | 100 | 60,1 |  |  |
| 19 | Лондарь Лариса Николаевна | 33 |  | 65,5 | 100 | 65,5 |  |  |
| 20 | Насонова Ольга Владимировна | 34 |  | 41,1 | 100 | 41,1 |  |  |
| 21 | Зайцева марина Александровна | 35 |  | 40,3 | 100 | 40,3 |  |  |
| 22 | Захаров Сергей Юрьевич | 37 |  | 65,9 | 100 | 65,9 |  |  |
| 23 | Наумкин Виктор Александрович  Перфильева Вера Ивановна | 38 |  | 41,0 | 50  50 | 41,0 |  |  |
| 24 | Зайцева Марина Александровна | 39 |  | 40,9 | 100 | 40,9 |  |  |
| 25 | Часовских Александр Владимирович  Часовских Светлана Михайловна  Часовских Мария Александровна  Часовских Михаил Александрович | 47 |  | 79,1 | 25  25  25  25 | 79,1 |  |  |
| 26 | Гриднев Сергей Александрович | 48 |  | 36,8 | 100 | 36,8 |  |  |
| 27 | Новская Софья Александровна | 49 |  | 60,0 | 100 | 60,0 |  |  |
| 28 | Юмашева Надежда Викторовна | 50 |  | 41,3 | 100 | 41,3 |  |  |
| 29 | Корнев Валерий Николаевич  Корнева Лариса Александровна  Корнев Илья Валерьевич  Корнева Дарья Валерьевна | 51 |  | 38,6 | 25  25  25  25 | 38,6 |  |  |
| 30 | Баурина Татьяна Николаевна | 52 |  | 79,9 | 100 | 79,9 |  |  |
| 31 | Толстова Елена Николаевна | 53 |  | 37,3 | 100 | 37,3 |  |  |
| 32 | Захарченко Галина Алексеевна | 54 |  | 59,9 | 100 | 59,9 |  |  |
| 33 | Лейзина Ольга Михайловна | 55 |  | 41,5 | 100 | 41,5 |  |  |
| 34 | Чертыковцева Ольга Николаевна | 56 |  | 40,7 | 100 | 40,7 |  |  |
| 35 | Строков Николай Анатольевич  Строкова Наталья Григорьевна | 57 |  | 77,9 | 50  50 | 77,9 |  |  |
| 36 | Горелкин Иван Иванович | 58 |  | 37,4 | 100 | 37,4 |  |  |
| 37 | Беляев Валерий Сергеевич | 59 |  | 60,1 | 100 | 60,1 |  |  |
| 38 | Куркина Зоя Николаевна | 60 |  | 41,5 | 100 | 41,5 |  |  |
| 39 | Кочетов Олег Геннадиевич | 61 |  | 40,9 | 100 | 40,9 |  |  |
| 40 | Федоровская Вера Николаевна | 62 |  | 78,6 | 100 | 78,6 |  |  |
| 41 | Ерофеев Михаил Васильевич | 66 |  | 40,0 | 100 | 40,0 |  |  |
| 42 | ООО «Аксиома» | 3 |  | 37,8 | 100 | 37,8 |  |  |
| 43 | ООО «Аксиома» | 4 |  | 88,9 | 100 | 88,9 |  |  |
| 44 | ООО «Аксиома» | 15 |  | 60,0 | 100 | 60,0 |  |  |
| 45 | ООО «Аксиома» | 17 |  | 58,5 | 100 | 58,5 |  |  |
| 46 | ООО «Аксиома» | 18 |  | 58,9 | 100 | 58,9 |  |  |
| 47 | ООО «Аксиома» | 19 |  | 37,9 | 100 | 37,9 |  |  |
| 48 | ООО «Аксиома» | 20 |  | 59,9 | 100 | 59,9 |  |  |
| 49 | ООО «Аксиома» | 21 |  | 41,4 | 100 | 41,4 |  |  |
| 50 | ООО «Аксиома» | 22 |  | 58,7 | 100 | 58,7 |  |  |
| 51 | ООО «Аксиома» | 23 |  | 58,9 | 100 | 58,9 |  |  |
| 52 | ООО «Аксиома» | 24 |  | 38,0 | 100 | 38,0 |  |  |
| 53 | ООО «Аксиома» | 25 |  | 66,3 | 100 | 66,3 |  |  |
| 54 | ООО «Аксиома» | 41 |  | 66,2 | 100 | 66,2 |  |  |
| 55 | ООО «Аксиома» | 43 |  | 41,2 | 100 | 41,2 |  |  |
| 56 | ООО «Аксиома» | 44 |  | 60,6 | 100 | 60,6 |  |  |
| 57 | ООО «Аксиома» | 45 |  | 88,1 | 100 | 88,1 |  |  |
| 58 | ООО «Аксиома» | 63 |  | 37,1 | 100 | 37,1 |  |  |
| 59 | ООО «Аксиома» | 64 |  | 60,0 | 100 | 60,0 |  |  |
| 60 | ООО «Аксиома» | 65 |  | 41,4 | 100 | 41,4 |  |  |
| 61 | ООО «Аксиома» | 67 |  | 78,7 | 100 | 78,7 |  |  |
| 62 | ООО «Аксиома» | 68 |  | 37,1 | 100 | 37,1 |  |  |

Управляющая организация: Представитель Собственников:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Шубин Д.М./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

(подпись) (фамилия, инициалы) (подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

Приложение №2 к Договору

от «21» октября 2015 г. № б/н

**Состав** **и состояние общего имущества многоквартирного дома**

Общие сведения о многоквартирном доме

1.Адрес многоквартирного дома - ул.Пушкина, д.68 а.

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

3.Серия, тип постройки - индивидуальный проект.

4.Год постройки - 2015.

5.Степень износа по данным государственного технического учета - 0%.

6.Степень фактического износа - 0%.

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

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

9.Количество этажей – 5.

10.Наличие подвала - есть.

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

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

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

14.Количество квартир – 68.

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

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

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

18.Строительный объем – 21555,0 куб.м

19.Площадь:

а)многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 3702,3 кв.м

б)жилых помещений (общая площадь квартир) – 3584,6 кв.м

в)нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_117,7\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м

г)помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 2060,2 кв.м

20.Количество лестниц – 3 шт.

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

22.Уборочная площадь общих коридоров \_\_\_\_\_\_\_\_\_-------------\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м

23.Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_------------------\_\_\_\_\_\_\_кв.м

24.Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - 4606 кв.м.

25.Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 68:28:0000032:1307.

# II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п\п | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1 | Фундамент | бетонно-ленточный | хорошее |
| 2 | Наружные и внутренние капитальные стены | кирпичные | хорошее |
| 3 | Перегородки | кирпичные | хорошее |
| 4 | Перекрытия  Чердачные  междуэтажные  подвальные (другое) | Ж/б перекрытие  ж/б перекрытие  ж/б перекрытие | хорошее |
| 5 | Крыша | Мягкая кровля | хорошее |
| 6 | Полы | бетон | хорошее |
| 7 | Проемы  окна  двери  (другое) | Пластиковые  простые | хорошее |
| 8 | Отделка  внутренняя  наружная  (другое) | Штукатурка  кирпичная кладка под расшивку | хорошее |
| 9 | Механическое,  электрическое,  санитарно-техническое и  иное оборудование  ванны напольные  электроплиты  телефонные сети и  оборудование  сети проводного  радиовещания  сигнализация  мусоропровод  лифт  вентиляция  (другое) | Есть  -----  есть  есть  ----  ----  ----  естественная | хорошее |
| 10 | Внутридомовые  инженерные коммуникации  и оборудование для  предоставления  коммунальных услуг  электроснабжение  холодное  водоснабжение  горячее  водоснабжение  водоотведение  газоснабжение  отопление  (от внешних  котельных)  отопление  (от домовой  котельной)  печи  калориферы  АГВ  (другое) | Есть  есть  есть  есть  есть  есть | хорошее |
| 11 | Крыльца | есть | хорошее |

Управляющая организация: Представитель Собственников:

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

(подпись) (фамилия, инициалы) (подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

Приложение №3 к Договору

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г. № \_\_

**Перечень**

**обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества**

**Собственников помещений в многоквартирном доме**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование  работ и услуг | Периодичность | Годовая плата  (рублей) | Стоимость на  один кв. м общ. площади  (рублей в месяц) |

Управляющая организация: Представитель Собственников:

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

(подпись) (фамилия, инициалы) (подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

Приложение № 4 к Договору

от «21» октября 2015г. № б/н

**Условия**

**изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении**

**коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,**

**превышающими установленную продолжительность**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Требования к качеству коммунальных услуг | Допустимая  продолжительность  перерывов предоставления  коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги | Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность |
| **Холодное водоснабжение** | | |
| 1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:  8 часов (суммарно) в течение 1 месяца,  4 часа единовременно,  при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений ([СНиП 2.04.02-84\*](garantf1://2205971.0)) | За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](#sub_20000) к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным [постановлением](#sub_0) Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N  354 (далее - Правила), с учетом положений [раздела IX](#sub_1009) Правил |
| 2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.1074-01](garantf1://4077988.1000)) | Отклонение состава и свойств холодной воды от требований [законодательства](garantf1://4077988.1000) Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | При несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с [приложением N 2](#sub_20000) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](#sub_101) Правил |
| 3.Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора[\*(1)](#sub_10111): в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) | Отклонение давления не допускается | За каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:  при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](#sub_20000) к Правилам;  при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](#sub_101) Правил |
| **Водоотведение** | | |
| 4. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | Допустимая продолжительность перерыва водоотведения:  а) не более 8 ч суммарно в течение одного месяца;  б) 4 ч единовременно (в том числе при аварии) | За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](#sub_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](#sub_1009) Правил |
| **Электроснабжение** | | |
| 5. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года [\*(3)](#sub_1333) | Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:  а) 2 ч - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;  б) 24 ч - при наличии одного источника питания | За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](#sub_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](#sub_1009) Правил |
| 6. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([ГОСТ 13109-97](garantf1://3823964.0) и ГОСТ 29322-92) | Отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований [законодательства](garantf1://3823964.0) Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | За каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](#sub_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](#sub_1009) Правил |
| **Газоснабжение** | | |
| 7. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года [\*(3)](#sub_1333)11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года | продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](consultantplus://offline/ref=670F8D55703B7DADBF65EE03221563A876A0396984278D3FC6FD708B08E5B1227A72770DD610C007X1x7N) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](consultantplus://offline/ref=670F8D55703B7DADBF65EE03221563A876A0396984278D3FC6FD708B08E5B1227A72770DD610C207X1x4N) Правил |
| 8. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям [законодательства](consultantplus://offline/ref=86C855FF9931DA9E8282C60C4DADA77D6E3FF10BC22267668DFC4D0EA1y5xAN) Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87) | отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с [приложением N 2](consultantplus://offline/ref=1753EC914694E3B806C90F0E737AD7ED8FBAFAE337401F86018E867091E5D288C922B10B571FD94BMAyFN) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](consultantplus://offline/ref=1753EC914694E3B806C90F0E737AD7ED8FBAFAE337401F86018E867091E5D288C922B10B571FDB48MAyCN) Правил |
| 9. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа | отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается | за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления:  при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](consultantplus://offline/ref=8AE9F8FEFEB91738593C03CFB915C5583F84335AABF8ECA00017E3F8EC100A1B4F87FB69BA05A53BB0z0N) к Правилам;  при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с [приложением N 2](consultantplus://offline/ref=8AE9F8FEFEB91738593C03CFB915C5583F84335AABF8ECA00017E3F8EC100A1B4F87FB69BA05A53BB0z0N) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](consultantplus://offline/ref=8AE9F8FEFEB91738593C03CFB915C5583F84335AABF8ECA00017E3F8EC100A1B4F87FB69BA05A738B0z3N) Правил |

Примечание: \*(1) Давление в системах холодного водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

\* Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

\*Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

\*Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений ([ГОСТ Р 51617-2000](garantf1://3822556.0)).

\*В случае применения [пункта 14](#sub_10014) настоящего приложения [пункт 15](#sub_10015) настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

\*Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов ([ГОСТ 30494-96](garantf1://3822957.0)).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования [законодательства](garantf1://12029354.4) Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНиПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

Управляющая организация: Представитель Собственников:

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

(подпись) (фамилия, инициалы) (подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

Приложение № 5 к Договору

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г. № \_\_

**Перечень**

**технической документации на многоквартирный дом**

**и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом\***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование документа | | Количество  листов | Примечания |
| **Техническая документация на многоквартирный дом** | | | | |
| 1 | Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества | |  |  |
| 1. 2 | Документы (акты) о приемке результатов работ | |  |  |
| 3 | Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям: | 4.1. Инженерных коммуникаций |  |  |
| 4.2. Приборов учета |  |  |
| 4.3. Механического оборудования |  |  |
| 4.4. Электрического оборудования |  |  |
| 4.5. Санитарно-технического оборудования |  |  |
| 4.6. Иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования |  |  |
| 4.7. Конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества) |  |  |
| 4 | Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома\*\* | |  |  |
| **Иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом** | | | | |
| 5 | Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра | |  |  |
| 6 | Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом | |  |  |
| 7 | Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме\*\*\* | |  |  |
| 8 | Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута) | |  |  |
| 9 | Проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии) | |  |  |
| 10 | Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома (при наличии) | |  |  |
| 11 | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, с ресурсоснабжающими организациями (при наличии) | |  |  |
| 12 | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (при наличии) | |  |  |

Примечания:

\*В каждом случае необходимо указать форму документа (оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.).

\*\*Согласно п. 6 постановления Правительства РФ от 13.08.06 г. №491 требование о включении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома в состав технической документации на многоквартирный дом распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 года.

\*\*\*Согласно пп. «в» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491, – только для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка.

Управляющая организация: Представитель Собственников:

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

(подпись) (фамилия, инициалы) (подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.