

**Открытое акционерное общество
«Славянка»**

ПРИКАЗ

«12» 12 2012г.

№ 2070/д

Москва

Об утверждении Типовой формы
договора управления
многоквартирным домом

В целях соблюдения единых требований к оформлению договора управления
многоквартирным домом

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Типовую форму договора управления многоквартирным домом
(Приложение к Приказу).

2. Директорам филиалов и руководителям обособленных подразделений
ОАО «Славянка» обеспечить оформление договоров управления
многоквартирными домами в соответствии с утвержденной Типовой формой.

3. Начальнику отдела делопроизводства и контроля поручений довести
данный Приказ до руководителей структурных подразделений и директоров
филиалов ОАО «Славянка».

4. Контроль исполнения настоящего Приказа возложить на заместителя
генерального директора по корпоративно-правовым вопросам.

Генеральный директор



А.Н.Елькин

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ _____

г. Москва

" ____ " _____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице _____, действующего на основании доверенности, с одной стороны, и _____ (фамилия, имя, отчество гражданина)

(при необходимости указать всех собственников помещения (й) на правах общей долевой собственности) являющ _____ Собственником (ами) _____ (квартир (ы) № ____, комнат (ы) в коммунальной квартире № ____) общей площадью ____ м², жилой площадью ____ м² на ____ этаже ____ этажного Многоквартирного дома по адресу _____ (далее – Многоквартирный дом), на основании _____ (индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение) № _____ от « ____ » _____ г., выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы) или представитель Собственника(ов) в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя), действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенный нотариально) именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от « ____ » _____ 20__ г. № _____ и хранящегося _____

(указать место хранения протокола, в котором с ним можно ознакомиться)

~~1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.~~

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 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", Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями", иными положениями жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Министерства обороны Российской Федерации.

2. Предмет Договора.

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий

проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственника(ов), в соответствии с Приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: _____, предоставлять коммунальные услуги Собственнику(ам) (а также членам семьи Собственника(ов)) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №__ к настоящему Договору. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома _____;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____;
- в) серия, тип постройки _____;
- г) год постройки _____;
- д) этажность _____;
- е) количество квартир _____;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений _____ м2.;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних _____ м2.;
- и) общая площадь нежилых помещений _____ м2.;
- к) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
- н) правовой акт о признании дома ветхим _____;
- о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома _____ м2.;
- п) кадастровый номер земельного участка _____.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника(ов) в соответствии с целями, указанными в пунктах 2.1 и 2.2 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику(ам) помещений, а также членам семьи Собственника(ов) в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное исключить):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного

отопления).

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять за отдельную плату лично или от имени и за отдельное вознаграждение от организаций (предприятий) бытовые или иные сервисные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме или определенные по результатам открытого конкурса.

3.1.5. Информировать Собственника(ов) помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг (работ).

3.1.6. Принимать от Собственника(ов) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника(ов) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. 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, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 1 часа с момента поступления заявки по телефону, при невозможности устранения данных повреждений в отведенное время, а также в исключительных случаях в течение срока установленного нормативами, для данного вида работ.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных) и иные документы связанные с управлением Многоквартирным домом, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполненных работ. По требованию Собственника(ов) знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника(ов), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать Собственника(ов) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представлении коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного 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.

~~3.1.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных~~ настоящим Договором и техническими заданиями, уведомить Собственника(ов) помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность по вине Управляющей компании, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.14. В течение действия указанных в Приложении №__ гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником(и).

Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая компания получила письменную заявку на их устранение.

3.1.15. Заключить договор страхования своей гражданской ответственности за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, иных работ и услуг.

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственника(ов) об изменении размера платы, пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании и ремонте общего имущества, за коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.17. Обеспечить доставку Собственнику(ам) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца.

3.1.18. Обеспечить Собственника(ов) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах дома.

3.1.19. По требованию Собственника(ов) выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы.

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

3.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника(ов) согласовать с ним(и) время доступа в помещение или направить ему(им) письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. Направлять Собственнику(ам) предложения при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.23. По требованию Собственника(ов) производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.24. Предоставлять Собственнику(ам) отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.25. На основании заявки Собственника(ов) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника(ов).

3.1.26. Не распространять конфиденциальную информацию (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), касающуюся Собственника(ов) без письменного разрешения Собственника(ов) или наличия иного законного основания.

3.1.27. Представлять интересы Собственника(ов) и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на праве собственности, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.28. Предоставлять Собственнику(ам) или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае

решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей компании от использования общего имущества Собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.30. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника(ов).

3.1.31. При наступлении страхового случая по согласованию с Собственником(и) 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.

3.1.32. Передать техническую документацию (базы данных) 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 компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику(ам) помещения в доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственником(ами) помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником(и) начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей компании. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.33. Оказать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.2. Управляющая компания 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 компании с данными предоставленными Собственником(и), 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 сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.~~

3.2.4. Готовить к концу каждого года действия Договора предложения Собственнику(ам) по установлению размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании предлагаемого перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год, направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание Собственников помещений.

3.2.5. Для сокращения расходов по доставке платежных документов Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома, использовать обратную сторону извещения в рекламных целях.

3.3. Собственник(и) обязан(ы):

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с

законодательством. Своевременно представлять Управляющей компании документы, подтверждающие права и льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника(ов) при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования :

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника(ов) и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;
- 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 выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и 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 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.)
- л) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником(и) помещения работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

- а) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником(и) 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;
- б) 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 компании с соответствующим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным им учреждением, решающими вопрос предоставления субсидий гражданам в порядке ст. 159 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- в) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных

ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственник(и) нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение 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 компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. В согласованные сроки с Управляющей компанией составлять акты сверок убытков Управляющей компании, возникающих в результате межтарифной разницы на коммунальные услуги и услуги по содержанию Многоквартирного дома.

3.4. Собственник(и) имеет(ют) право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией 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 компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества предоставляемых услуг и выполняемых работ по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника(ов), оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении условий, предусмотренных пунктом 3.1.24 настоящего Договора.

4. Установление размеров платы.

4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником(и) помещению.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для внесения Собственником(и) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению Многоквартирным домом;
- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пп. 4.3. и 4.4. настоящего Договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным

уполномоченными органами в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставленном Управляющей компанией 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 общего имущества Многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника(ов) по оплате общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 14 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пеня, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственник(и) вносят плату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе.

4.10. Неиспользование помещений Собственником(ами) не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.11. 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 Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № __ к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника(ов).

4.13. Собственник(и) вправе обратиться в Управляющую компанию в письменной форме или сделать это устно в течение 1 месяца после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и

требовать с Управляющей компанией в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.14. Собственник(и) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг 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.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.17. Собственник(и) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника(ов) осуществляется перерасчет размера его платы.

4.18. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника(ов) перед Управляющей компанией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.19. Услуги(работы) Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность сторон

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

5.2. Управляющая компания несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником(ами) помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

составления актов о нарушении условий Договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей компании на

обращения Собственника(ов), с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании.

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:

нарушения качества услуг(работ) по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника(ов) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

неправомерных действий Собственника(ов).

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником(и) своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

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

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника(ов), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника(ов) (члена семьи Собственника(ов)).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника(ов), (члена семьи Собственника(ов)) Акт проверки составляется комиссией без его(их) участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику(ам) (члену семьи Собственника(ов)) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания Собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору является для Управляющей компании обязательным. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. Порядок изменения и расторжения 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, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственник(и) должен(ы) быть предупреждён(ы) не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если: дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника(ов), со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

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

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях /или иных по п. 3.2.4. Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления за исключением случаев указанных в абз.1 п/п а) п. 7.1.1. настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника(ов) должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех споров между Управляющей компанией и Собственником(и).

7.6. Расторжение Договора не является для Собственника(ов) основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником(и) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника(ов) о сумме переплаты. Получить от Собственника(ов) распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

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 в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая компания, 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 обязательствам вследствие неопределимой силы 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. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом

работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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 на 5 лет и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. 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.

Приложения:

Приложение № 1 Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома, на ___ л. ;

Приложение № 2 Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов, на ___ л.;

Приложение № 3 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, на ___ л.;

Приложение №4 Сведения о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам, на ___ л.

СОБСТВЕННИК (И)

(представитель Собственника(ов)):

(подпись) (фамилия, инициалы)

Паспортные данные (для Собственников граждан):

Паспорт серии _____ № _____ выдан :
(когда) _____ (кем) _____

(код подразделения) _____.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

Юридический адрес _____

Фактический адрес: _____

Банковские реквизиты:

БИК

ИНН

Корреспондентский счет

в

М.П.

Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:

(адрес Многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - _____	Количество помещений требующих текущего ремонта - ____ шт. в том числе: пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____ кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - _____	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - ____ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____ кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – ____ шт. Материал лестничных маршей - _____ Материал ограждения - _____ Материал балясин - _____ Площадь – ____ кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - ____ шт. В том числе: лестничных маршей - ____ шт. ограждений - ____ шт. балясин – шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - ____ шт. - иные шахты - ____ шт. ____ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - ____ шт. Количество иных шахт требующих ремонта - ____ шт.
Коридоры	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - _____	Количество коридоров, требующих ремонта - ____ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____ кв.м)
Технические этажи	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - _____	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - ____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)

Технические подвалы	Количество — _____ шт. Площадь пола — _____ кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____; 3. _____.	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; 3. _____; Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - _____ Количество продухов - _____ шт.	Состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов — шт. Площадь стен в подъездах _____ кв. м Материал отделки: стен _____. Площадь потолков _____ кв. м Материал отделки потолков _____.	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - _____ шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - _____ кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен _____ кв. м Материал стены и перегородок _____. Материал отделки стен _____. Площадь потолков _____ кв. м Материал отделки потолков _____.	Площадь стен нуждающихся в ремонте - _____ кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал - _____. Площадь - _____ тыс. кв. м Длина межпанельных швов - _____ м.	Состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - _____ кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей - _____ Материал - _____. Площадь - _____ тыс. кв. м.	Площадь перекрытия требующая ремонта - _____ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - _____ кв.м
Крыши	Количество — _____ шт. Вид кровли - _____ (указать плоская, односкатная,	Характеристика состояния - _____ (указать удовлетворительное или

	двускатная, иное). Материал кровли - _____. Площадь кровли - ____ кв.м Протяженность свесов - ____ м Площадь свесов - ____ кв. м Протяженность ограждений - ____ м	неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - ____ кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - ____ кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - ____ шт. из них: деревянных - ____ шт. металлических ____ шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - ____ шт. из них деревянных - ____ шт. металлических ____ шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - ____ шт. из них деревянных - ____ шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - ____ шт. из них деревянных - ____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - ____ шт. В том числе: грузовых - ____ шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _____ т. Площадь кабин - ____ кв.м	Количество лифтов требующих: замены - ____ шт. капитального ремонта - ____ шт. текущего ремонта - ____ шт.
Мусоропровод	Количество - ____ шт. Длина ствола - ____ м Количество загрузочных устройств - ____ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - ____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - ____ шт. Материал вентиляционных каналов - _____ Протяженность вентиляционных каналов - ____ м Количество вентиляционных коробов - ____ шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - ____ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - ____ шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - ____ шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные	Количество желобов - ____ шт.	Количество водосточных желобов требующих: замены - ____ шт.

трубы	Количество водосточных труб – _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - _____ м Протяженность водосточных желобов - _____ м	ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт.
Электрические водно-Распределительные устройства	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - _____ шт.	Количество светильников требующих замены - _____ шт.. Количество светильников требующих ремонта - _____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительными щитком	Количество - _____ шт. Длина магистрали – м.	Длина магистрали требующая замены - _____ м Количество распределительных щитков требующих ремонта - _____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – _____ м.	Длина сетей, требующая замены - _____ м
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно́м исчислении: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. Протяженность труб требующих ремонта - _____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт.

	2. _____ шт.	2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - _____ шт. Марка насоса: 1. _____; 2. _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м. Протяженность труб требующих окраски - _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м. Протяженность труб требующих окраски - _____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: затворах - _____ шт; вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требуется замены или ремонта: затворах - _____ шт; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____; 2. _____; 3. _____	Указать дату следующей проверки для каждого приборов учета: 1. _____; 2. _____; 3. _____
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____; 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили,	Количество:	Требуется замены или ремонта:

краны на системах газоснабжения	задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	задвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Калориферы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества Многоквартирного дома

Общая площадь земельного участка - _____ га; в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Столы - _____ шт.	
Ливневая сеть Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения 1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

**III. Оборудование, механизмы, расходные материалы, запасные части,
прочее малоценное имущество и инвентарь.**

№	Наименование	Ед. Изм.	Кол-во	Тех.состояние	Остаточная стоимость	Примечание

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом, по адресу:**

(адрес Многоквартирного дома)

**и иных связанных с управлением Многоквартирным
домом документов**

населенный пункт _____

Дата _____

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания(указывается: подлинник, ксерокопия, нотариальная копия документа)
I. Техническая документация на дом			
1.	Технический паспорт на Многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)		
2.	Чертежи и схемы инженерных коммуникаций		
3.	Схемы механического оборудования		
4.	Схемы электрического оборудования		
5.	Схемы санитарно-технического оборудования		
6.	Схемы иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме		
7.	Схемы и акты установки и приемки в эксплуатацию общедомовых приборов учета ресурсов		
8.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
9.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
10.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
11.	Акты, приемки объектов, завершенных строительством		
12.	Разрешение на ввод в эксплуатацию (правовой акт)		
13.	Исполнительная и проектная документация на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		
14.	Градостроительный план земельного участка		
15.	Кадастровая карта (план) земельного участка		

16.	Акты осмотра, проверки состояния отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих конструкций и т.д.)		
17.	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.		Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
II. Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы			
18.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
19.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
20.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ¹		
21.	Копии договоров с ресурсоснабжающими и прочими подрядными организациями		
22.	Копии договоров на управление, заключённых передающей управляющей организацией с собственниками в Многоквартирном доме		
23.	Копии договоров на аренду или на др. право на нежилое помещение в доме		
24.	Акты освидетельствования скрытых работ		
25.	Протокол измерения шума и вибрации		
26.	Копии договоров социального найма		
27.	Акты подготовки дома к сезонной эксплуатации, паспорта		
28.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
29.	Акты проверки газотехнической инспекции		
30.	Акты устранения замечаний и нарушений от ГЖИ, имеющихся до момента передачи дома в управление		
31.	Акты по передаче материальных ценностей, относящихся к общему имуществу дома и хранящихся до момента передачи у уполномоченного лица (пожарные шланги, светильники, кожухи, аншлаги, номерные знаки, почтовые ящики и пр.)		
32.	Акты передачи Управляющей компании комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки		

¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

	Многоквартирного дома в эксплуатацию		
33.	Распоряжения об утверждении актов комиссии (акты)		
34.	Отчеты о произведенных замерах сопротивления, изоляции и фазы-ноль		
35.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
36.	Выписки из журналов (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
37.	Копии лицевой стороны финансово-лицевых счетов со сведениями по собственникам (для подготовки новых) Копии "истории начислений" по жилым и нежилым помещениям Списки льготников и субсидиантов, а также копии документов, подтверждающих право на предоставление льгот и субсидий		Согласно отдельного реестра с указанием в нем: Ф.И.О собственника, количество членов семьи, № финансово-лицевого счета, существующая кредиторская и дебиторская задолженность на момент передачи
38.	Акты на остаточную стоимость строения		
39.	Гарантийные письма и обязательства		
40.	Акт о передаче финансовых средств, если таковые собирались с собственников для выполнения в предстоящий период каких-либо ремонтных или иных работ в Многоквартирном доме		
41.	Кроме того, передающая сторона передает принимающей ключи (и коды) от всех запирающих устройств в Многоквартирном доме		Согласно отдельного реестра

СОБСТВЕННИК (И)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

_____ / /

_____ / /

М.П.

Перечень
услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:

_____ (адрес многоквартирного дома)

№ № п/ п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Ст-ть на 1 м ² общ. площади (руб./м ² в месяц)	Отметка о включении в состав работ
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования					
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	_____ раз(а) в неделю	но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда		
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	_____ раз(а) в неделю			
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	_____ раз(а) в месяц			
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	_____ раз(а) в год			
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	_____ раз(а) в год			
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	_____ раз(а) в год			
7.	Подготовка зданий к праздникам	_____ раз(а) в год			
8.					
II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества Многоквартирного дома					
9.	Подметание земельного участка в летний период	_____ раз в неделю			
10.	Полив тротуаров	По мере необходимости			
11.	Убора мусора с газона, очистка урн	_____ раз в неделю			
12.	уборка мусора на контейнерных площадках	_____ раз в неделю			
13.	Полив газонов	По мере необходимости			
14.	Стрижка газона	По мере необходимости			
15.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости			
16.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок,	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.			

	элементов благоустройства				
17.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	_____ раз в неделю			
18.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	По мере необходимости. Начало работ не позднее ____ часов после начала снегопада.			
19.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости			
20.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости			
21.					
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора					
22.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно			
23.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости			
24.					
IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации					
25.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	_____ раз(а) в год			
26.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период			
27.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости			
28.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период			
29.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период			
30.					
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт					
31.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежака _____ случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек _____ проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - _____ проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры			

		сопротивления изоляции проводов - _____ раз в год.			
32.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности			
33.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов требующих проведения поверки шт.			
34.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно			
35.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно			
36.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно			
37.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов			
38.					
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения					
39.	Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение _____ минут; на системах канализации в течение _____ минут; на системах энергоснабжения в течение _____ минут после получения заявки диспетчером.			
40.	Выполнение заявок населения	Протечка кровли - _____ сутки(ок), нарушение водоотвода - _____ сутки(ок), замена разбитого стекла - _____ сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - _____ суток, неисправность электрической проводки оборудования - _____ часов, неисправность лифта - _____ часов с момента получения заявки.			
		VII. Прочие услуги			
41.	Дератизация	_____ раза в год			
42.	Дезинсекция	_____ раза в неделю			
43.					
ИТОГО:					

Перечень
сроков и стоимости работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (руб./кв.м в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ
1	Фундаменты					
1.1						
1.2						
1.3						
2	Стены и перегородки					
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках					
2.1.1						
2.1.2						
2.1.3						
2.2.	Внешние части многоквартирного дом, включая межпанельные швы					
2.2.1						
2.2.2						
2.2.3						
2.3	В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры					
2.3.1						
2.3.2						
2.3.3						
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах					
3.1.						
3.2						
3.3						
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры					
4.1						
4.2						
4.3						
5.	Перекрытия					
5.1						
5.2						
5.3						
6	Полы в помещениях общего пользования					

6.1						
6.2						
6.3						
7	Крыши					
7.1						
7.2						
7.3						
8	Водоотводящие устройства					
8.1						
8.2						
8.3						
9	Окна двери в помещениях общего пользования					
9.1						
9.2.						
9.3						
10	Лестницы					
10.1						
10.2						
10.3						
11	Печи, котлы					
11.1						
11.2						
11.3						
12	Системы холодного водоснабжения					
12.1						
12.2						
12.3						
13	Системы горячего водоснабжения					
13.1						
13.2						
13.3						
14	Канализация					
14.1						
14.2						
14.3						
15	Системы газоснабжения					
15.1						
15.2						
15.3						
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка					
16.1						
16.2						
16.3						
17	Системы теплоснабжения					
17.1						
17.2						
17.3						
18	Системы вентиляции, дымоудаления					

18.1						
18.2						
18.3						
19	Лифты					
19.1						
19.2						
19.3						
20	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети					
20.1						
20.2						
20.3						
21	Объекты внешнего благоустройства					
21.1						
21.2						
21.3						
ИТОГО:						

Примечание: Таблица приложения заполняется Управляющей компанией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей Многоквартирного дома, размеров финансирования Собственника(ов). При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170).

СОБСТВЕННИК (И)

_____ / /

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

_____ / /
М.П.

Сведения
о доле Собственника(ов) в Многоквартирном доме
по правоустанавливающим документам

№№ п/п	№ квартиры или нежилого помещения по экспликациям БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликациям БТИ (кв.м)	Жилая площадь квартиры (кв.м)	Доля Собственника в помещении по правоустанав- ливающему документу (доля, процент, кв.м)	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности (дата и номер свидетельства о праве собственности, или дата сделки с недвижимым имуществом до 1998 года на соответствующем документе)
1	2	3	4	5	6	7

СОБСТВЕННИК (И)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

_____ / /

_____ / /
М.П.