

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

Г. о. Подольск

« _____ » _____ 2023г.

Муниципальное унитарное предприятие Городского округа Подольск «УК Подольск» (МУП «УК Подольск»), в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Малой Юлии Сергеевны, действующего на основании Устава предприятия, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице представителя Собственников - _____, действующего на основании Протокола общего собрания собственников многоквартирного дома от «__» _____ 202__ г. № _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1 Договора;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее - потребители), в порядке, установленном в разделе 4.2 Договора;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее - иная деятельность) в порядке, установленном в разделе 4.3 Договора.

1.2. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях улучшения состояния многоквартирного дома, повышения комфортности проживания граждан в многоквартирном доме.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении N 2 к Договору.

1.4. Управление многоквартирным домом исходя из его технического состояния и задания собственников помещений осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы, и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении N 1 к Договору.

1.6. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в разделе 11 Договора.

2.2. Договор заключен на срок 5 лет с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется первым числом месяца, следующего за месяцем, в котором Договор считается заключенным.

2.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по

содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.

2.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных разделом 9 Договора.

2.5. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, указанных в п. 4.2.1 Договора, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной ее части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

Взаимодействие также осуществляется на основании Регламентов взаимодействия собственников и управляющих организаций, разработанных и утвержденных надлежащим образом.

3.2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения Договора, передается на основании Акта приемки-передачи.

3.3. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют совет Дома и Председателя совета дома (далее - уполномоченные лица), информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации передаются в Управляющую организацию.

3.4. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее - потребители), обеспечивающие исполнение условий Договора установлено действующим законодательством РФ.

3.5. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан - собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

В перечень действий с персональными данными включены: сбор и хранение данных, передача данных представителю Управляющей организацией по расчетам с потребителями, передача данных контролирующим органам, передача данных ресурс снабжающим органам в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

3.6. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных

предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

Отдельные функции управления многоквартирным домом Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных (в Договоре - Представитель Управляющей организации или Представитель). Соответствующее представительство допускается при расчетах и начислении платы по Договору, а также другой платы, указанной Управляющей организацией, подготовке и доставке потребителям платежных документов, прием потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи.

3.7. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора.

Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей организации по организации (в том числе по инициированию) и проведению годового общего собрания собственников.

3.8. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами.

В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, Управляющая организация предоставляет (раскрывает) информацию в соответствии с Приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016 (ред. от 11.09.2020) "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (Зарегистрировано в Минюсте России 30.05.2016 N 42350) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021).

3.9. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год путем размещения в системе ГИС ЖКХ.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки.

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее - Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания собственников, приведен в Приложении N 3 к Договору и включает:

-Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества;

- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества;

- Непредвиденные работы текущего и капитального характера.

Перечень работ по установке отсутствующих общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, а также по капитальному ремонту общего имущества на дату заключения Договора собственниками помещений не утвержден.

4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг) в первом году действия Договора, в ключенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора. График выполнения работ, включенных в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества на первый год действия Договора, приведен в Приложении N 3 к Договору.

4.1.3. На каждый год действия Договора, начиная со второго, Управляющая организация не

позднее чем за месяц до окончания каждого года действия Договора составляет аналогичный приведенному в Приложении N 3 Перечень работ, услуг с указанием их стоимости, определяемой с учетом п. 5.3. Договора, и информации о размере платы, определяемом с учетом п. 6.1.2 Договора. Указанный Перечень работ, услуг подлежит согласованию с уполномоченным лицом путем его подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом до начала каждого года действия Договора, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а второй - в месте хранения Договора, определенного собственниками помещений.

4.1.4. Порядок изменения Перечня работ, услуг, в т.ч. включение в Договор Перечня работ по установке общедомовых приборов учета и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, а также порядок изменения графика выполнения и оказания работ, услуг устанавливаются в Приложении N 4 к Договору.

Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.5. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления - до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников.

4.1.6. Приемка выполненных Управляющей организацией работ, включенных в Перечень работ, услуг, а также неотложных непредвиденных работ, осуществляется уполномоченным лицом. Уполномоченное лицо в течение 3 рабочих дней после информирования Управляющей организацией в письменном виде любым доступным способом, в том числе посредством размещения уведомления на сайте Управляющей организации, о готовности работ (этапа работ) обязано приступить к приемке выполненных работ.

Оказание услуг подтверждается ежемесячно с учетом наличия или отсутствия претензий потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца по состоянию на последний день месяца. Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами выполненных работ, оказанных услуг по форме, указанной в приложении N 5 к Договору, подписанными Управляющей организацией и уполномоченным лицом, принимающим работы. Акты составляет Управляющая организация, руководствуясь приложением N 5 к Договору.

В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

4.1.7. Акты выполненных работ и оказанных услуг оформляются в указанном в п. 4.1.6. Договора порядке в следующие сроки:

- о выполнении работ, оказании услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества - ежемесячно до последнего числа каждого месяца;

- о выполнении работ по текущему (капитальному) ремонту общего имущества - в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;

- о выполнении неотложных непредвиденных работ - в течение 5 рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

4.1.8. Управляющая организация в порядке, указанном в п. 4.1.7 Договора, оформляет по одному экземпляру акта выполненных работ и оказанных услуг для каждой Стороны Договора. Экземпляр акта для собственников помещений передается на хранение по месту хранения Договора уполномоченным лицом, подписавшим акт.

4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг.

4.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями.

В случае отказа ресурсоснабжающей организации в заключении такого договора Управляющая организация уведомляет собственников помещений о причинах такого отказа.

4.2.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее Правила предоставления коммунальных услуг).

4.2.3. Стороны согласовывают к Договору дополнительные условия, подлежащие исполнению, в том числе потребителями, в части учета потребляемых коммунальных услуг: сроки снятия показаний приборов учета, порядок представления соответствующей информации, представление сведений о количестве проживающих и др.

4.2.4. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации Управляющая организация применяет в отношении по предоставлению коммунальных услуг такому собственнику положения предусмотренные действующим законодательством.

4.3. Порядок осуществления иной деятельности.

4.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее - иные работы, услуги):

- а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов;
- б) снятие показаний индивидуальных, квартирных приборов учета;
- в) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета;
- г) изготовление и выдача ключей к кодовым замкам подъездов.

4.3.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п. 4.3.1 Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг работникам Управляющей организации или ее Представителю.

5. Порядок определения цены Договора

5.1. Порядок определения цены Договора.

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.6. Договора.

5.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п. 5.3. Договора, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, указанных в ежемесячном отчете выполненных работ, оказанных услуг, составляемом в порядке, установленном в п. 4.1.7 Договора, с учетом изменения такой стоимости при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне работ, услуг, приведенном в приложении N 3 к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно согласовывается с уполномоченным лицом в порядке, предусмотренном в п. 4.1.3 Договора.

5.4. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

5.5. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, установленном п. 4.1.7 Договора, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора.

Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, установленном п. 4.1.7 Договора, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника, или до принятия иного решения на общем собрании собственников.

5.6. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее - регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.7. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Цены на такие работы, услуги не подлежат изменению Управляющей организацией чаще, чем 1 раз в год.

6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок ее внесения

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ, услуг на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц (или помесечно в течение года) и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее также - размер платы) установлен решением общего собрания собственников на каждый год действия Договора. До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы и включения соответствующих изменений в Договор размер платы определяется исходя из установленного размера платы органом местного самоуправления.

6.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п. 6.1.1 и п. 6.1.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.1.5. Доходы от пользования общим имуществом, поступающие в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, уменьшают обязательства собственников по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги.

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг,

указанных в пункте 4.2.1 Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий ее перерасчета и изменения (уменьшения). Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта.

6.2.3. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику - гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию или ее Представителю по расчетам с потребителями о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги.

6.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

6.3.2. По соглашению между потребителем и Управляющей организацией плата за установку индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета и их техническое обслуживание, а также за снятие показаний индивидуальных приборов учета по заявкам потребителей может устанавливаться из расчета ежемесячного ее внесения до полной оплаты стоимости работ по установке таких приборов учета, или в течение периода выполнения, оказания услуг по техническому обслуживанию приборов учета, или в течение периода снятия показаний индивидуальных приборов учета по заявкам потребителей.

6.4. Внесение платы по Договору.

6.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее - плательщики), в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов. В случае, указанном в п. 6.4.4 Договора, плата за коммунальные услуги может частично вноситься в ресурсоснабжающую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

6.4.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.4.3. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных (или: расчетных и платежных) документов, составляемых Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями и предъявляемых к оплате плательщикам до 01 числа месяца, следующего за расчетным.

6.4.4. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения

6.4.5. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору производится плательщиком Управляющей организации по отдельно выставляемому ему платежному документу для оплаты пеней.

6.4.6. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет или в кассу Управляющей организации.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в [1.1.](#) Договора.

7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома

и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

7.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

7.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

7.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

7.1.6. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять ему документы в порядке и в объеме, установленные Договором.

7.1.7. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

7.1.8. По требованию граждан-потребителей в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

7.1.9. По требованию потребителей, в т.ч. с участием Представителя, производить или организовывать сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пеней).

7.1.10. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

7.1.11. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

7.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

7.1.13. Осуществлять раскрытие информации в сфере управления многоквартирными домами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

7.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

7.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), для осмотра технического и санитарного состояния общедомового и внутриквартирного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков в предоставлении коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а лицам специализированной организации, с которой заключены договоры о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и внутриквартирного газового оборудования обеспечить доступ в помещения многоквартирного дома в период технического обслуживания и ремонта внутридомового и

внутриквартирного газового оборудования в соответствии с утвержденными специализированной организацией графиками, технического обслуживания и ремонта внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в порядке и в сроки, установленные действующими нормативными актами.

7.2.6. Требовать от собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

7.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей и (или) специализированной организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п. 7.2.5 Договора.

7.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя.

7.3.6. Согласовывать с Советом дома претензии и предложения для Управляющей организации, в надзорные и контролирующие органы по проведению общего собрания, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.3.7. Соблюдать следующие требования, обеспечивающие исполнение Договора:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- 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;
- не допускать в помещении производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

7.3.8. Уведомлять Управляющую организацию о смене собственника(ов), изменении площади помещения в 30-дневный срок с момента начала наступления указанных обстоятельств.

7.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

7.4.1. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

7.4.2. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

7.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

7.4.4. Требовать от работников Управляющей организации или ее Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

7.4.5. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.6. Осуществлять контроль собственниками помещений за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору.

7.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.4.8. Производить оплату подрядчику за выполнение непредвиденных работ (услуг), которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора, работ только после подписания акта выполненных работ (услуг) сторонами, одной стороной в котором обязательно выступает представитель собственников.

8. Ответственность по Договору

8.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений и иных потребителей:

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.1.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке и в случаях, предусмотренных действующим жилищным законодательством РФ.

9.1.2. По соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В случае введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

9.1.5. В случае окончания срока действия Договора.

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

9.3. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3 Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

11.1. На основании полномочий, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме Договор управления подписывает председатель совета многоквартирного дома.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр Договора для Стороны Собственника храниться в порядке, установленном Общим собранием.

11.3. Все приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.4. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

11.5. Условия настоящего Договора распространяются также на Собственников, приобретающих права владения на помещение в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права на помещение.

11.6. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 – Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирурующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета;

Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристики его технического состояния;

Приложение № 3 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения;

Приложение № 4 – Порядок изменения Перечня работ, услуг;

Приложение № 5 – Форма Акта о приемке оказанных услугах, выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

12. Адреса и реквизиты сторон:

Собственники помещений
согласно прилагаемого реестра

Управляющая организация:

МУП «УК Подольск»
142119, Московская обл, г. Подольск,

Октябрьский проспект, д.2
ОГРН 1035007206090

Генеральный директор

**Информация об Управляющей организации, о ее представителях,
контролирующих органах и об организациях, обязанных
устанавливать индивидуальные приборы учета**

1. Управляющая организация МУП «УК Подольск»
2. Сведения о наличии лицензии: N161, дата выдачи "23" апреля 2015г.
3. Почтовый адрес: 142119, Московская область, Г.о. Подольск, Октябрьский проспект, д.2.
4. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: 142110, Московская область, Г.о. Подольск, Октябрьский проспект, д.2.
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирными домами: www.ukpodolsk.ru
6. Аварийно-диспетчерская служба (круглосуточно): 8(4967)50-00-50.
7. Адрес электронной почты : info@ukpodolsk.ru

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Собственник помещения:
Ф.И.О.**

**Управляющая организация:
Генеральный директор**

**Состав общего имущества многоквартирного дома
и характеристика его технического состояния**

I. Состав общего имущества

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

II. Характеристика технического состояния общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество	Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту
Межквартирные лестничные площадки	Количество	Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту
Лестницы	Количество лестничных маршей	Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт ___ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту
Коридоры	Количество ___ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту
Технические этажи	Площадь Материал пола	Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту
Технические подвалы	Площадь Перечень инженерных коммуникаций: 1. Система отопления. 2. ХВС. 3. Канализация.	Описать санитарное состояние. Требования пожарной безопасности - Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте и/или замене:

	4. Электроснаб. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. ВРУ. 2. Элев. узел. 3. _____	
Кровля	Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли - шиферная Площадь кровли	Описать состояние и указать: - площадь крыши, требующей капитального ремонта; - площадь крыши, требующей текущего ремонта
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, шт., из них: - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования	Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб _____ шт. _____ м	Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту
Светильники в местах общего пользования	Количество _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1. 40 мм 2. 20 мм 3. 15 мм	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Протяженность труб, требующих ремонта _____ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт. - вентиля _____ шт. - кранов _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту
Бойлерные (теплообменники)	Количество _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту
Обогревающие элементы (радиаторы)	Количество _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту

Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 32 мм _____ м. 2. 20 мм _____ м. 3. 15 мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 32 мм _____ м. 20 мм _____ м. 15 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: - задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.	Указать состояние и элементы, требующие замены, дефекты и объем работ по ремонту
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм чугу. _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 100 мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м
Иное оборудование	Указать наименование - контейнерная площадка	Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	Указать по видам: ОПУ тепловой энергии, используемой на нужды отопления и ГВС; ОПУ холодной воды, используемой на нужды ХВ и ГВС	Указать состояние
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка _____ м ² , в том числе: - застройка _____ м ² - асфальт _____ м ² - грунт _____ га - газон _____ га	Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____;	Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту

	Ограждения _____ м Скамейки _____ шт. Столы _____ шт.	
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Собственник помещения:
Ф.И.О.**

**Управляющая организация:
Генеральный директор**

**Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом,
содержанию и ремонту общего имущества, определение их
стоимости и размера платы за содержание и ремонт
жилого помещения**

1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:

г. _____, ул. _____, дом ____, корп. _____, площадь жилых и нежилых помещений _____ кв. м

N п/п	Наименование	Годовая стоимость работ (услуг) по дому, руб. (в ценах на первый год действия договора)	Стоимость работ (услуг) на 1 м ² помещения в месяц, руб.
1.	Услуги по управлению домом		
	включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:	условия выполнения	
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме	в течение срока действия Договора с последующей передачей документов	
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях	в течение срока действия Договора с последующей передачей информации	
	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, в т.ч.: - определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; - заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; - получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД;	в порядке, определяемом Управляющей организацией	

	- взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	
	Заключение договора с платежным агентом на прием платы по Договору от граждан-потребителей с условием размера комиссионного вознаграждения до ___% и осуществление соответствующих учетных и контрольных операций	или в порядке, определяемом Управляющей организацией, или по решению собственников указывается наименование платежного агента
	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 7 дней со дня вступления в силу Договора
	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН
	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета	С 23 по 25 число текущего месяца за текущий месяц
	Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета	в течение 5 рабочих дней с момента обращения потребителя
	Ввод приборов учета в эксплуатацию	до 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учета
	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров	ежемесячно и на день прекращения Договора
	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	ежемесячно до 1 числа месяца, следующего за отчетным
	Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	по графику такого приема
	Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	
	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	в срок до 7 дней после обращения граждан

	Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения по графику приема граждан	
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	Принятие - в момент обращения, остальное - в течение 2 рабочих дней с даты получения	
	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация - в момент обращения, проверка по обращению - в теч. 2 часов, или время, согласованное с потребителем	
	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	до _____ 2023г. - в течение 3 дней со дня обращения после _____ 2023г. - немедленно при обращении	
	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	Ежемесячного; годового - не позднее чем за 30 дней до окончания каждого года действия Договора	
	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	ежегодно при подготовке годового отчета	
	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	за 30 дней до окончания текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор	
	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию	
	Решение вопросов пользования общим имуществом	в порядке, установленном общим собранием собственников	
	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества	в течение 2 часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу	
2.	Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома		
2.1.	Санитарное содержание общего имущества дома		

	Санитарное содержание мест общего пользования дома		
	включает следующий перечень работ, услуг:	периодичность	
	Подметание лестниц (запасной выход), в том числе чердачных	1 раз в месяц (по графику)	
	Мытье лестниц (запасной выход), в том числе чердачных	2 раза в год (по графику)	
	Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, трубы и двери мусорных камер, стен кабин лифта	1 раз в неделю (по графику)	
	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов 1 этажа и кабин лифтов	6 раз в неделю (понед. - субб.)	
	Влажное подметание лестничных площадок перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го по 17 этажи	3 раза в неделю (понедельник, среда, пятница)	
	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го по 17 этажи	2 раза в месяц (по графику)	
	Влажная протирка плафонов светильников (кроме установленных на лестничных клетках запасного выхода), перил лестниц запасного выхода и лоджий, стен (кроме стен лестничных клеток запасного выхода), входных и межэтажных дверей (кроме межэтажных дверей запасного выхода)	1 раз в 3 месяца (по графику)	
	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода	2 раза в год	
	Мытье входных и межэтажных дверей, стен	2 раза в год	
	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год	
	Дератизация и дезинсекция	2 раза в год	
2.2.	Санитарное содержание придомовой территории		
	Содержание в зимний период (с ____ по ____):		
	включает следующий перечень работ, услуг:	периодичность	
	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в день	
	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада	
	Удаление наледи	При образовании (критерии/требования к удалению образующейся наледи)	

Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости
Очистка урн от мусора	1 раз в 2 дня
Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек	по мере образования (указать требования к удалению образующихся сосулек и снега)
Содержание в летний период (с ___ по ___):	
включает следующий перечень работ, услуг:	периодичность
Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	6 раз в неделю
Подметание территории в дни обильных осадков	1 раз в 2 дня
Уборка мусора с газонов	6 раз в неделю
Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
Мытье урн	1 раз в месяц
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Стрижка газонов	1) высота травы на газонах не может составлять более 20 см; 2) высота травы в газонных решетках на экологических плоскостных открытых стоянках автомобилей и парковках не может составлять более 5 см; 3) высота травы на луговом и мавританском газоне вдоль внутриквартальных, внутривортовых, хозяйственных и иных подобных проездов, пешеходных коммуникаций, обочин, вокруг отмостки, опор освещения, площадок, некапитальных строений, сооружений, средств размещения информации, рекламных конструкций, объектов дорожного и придорожного сервиса, а также на разделительных полосах автомобильных дорог, полосах отвода наземных линейных объектов не может составлять более 50 см. Ширина полосы кошения в указанных в настоящем пункте случаях не может составлять менее 1,5 м.
Стрижка, подрезка деревьев и кустарников	1 раз за сезон

	Полив газонов	по мере необходимости	
	Озеленение газонов, создание цветников	2 раза за сезон	
2.3.	Содержание мусоропроводов		
	включает следующий перечень работ, услуг: содержание, мытье стволов мусоропроводов и мусорных камер, прочистка засоров, дезинфекция, дератизация и дезинсекция мусоропроводов и пр.	периодичность в соответствии с технологией работ, санитарными правилами и нормами	
2.4.	Вывоз твердо-бытовых отходов (крупногабаритного мусора) (вывоз ТБО осуществляется ежедневно, КТО - 2 раза в неделю)		
2.5.	Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома		
	<p>включает следующий перечень работ, услуг:</p> <p>1. Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.</p> <p>2. Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации.</p> <p>3. При проведении технических осмотров (весной и осенью - 2 раза в год) мест общего пользования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома; регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, смена перегоревших электролампочек, протирка электролампочек, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования; - прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек; - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; - частичный ремонт кровли; - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов; - осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах. <p>4. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт в местах общ. пользования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления; - восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях; - замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях; - установка пружин или доводчиков на входных дверях в местах общего пользования; - ремонт и прочистка вентиляционных каналов; - ремонт труб наружного водостока; - устранение причин подтапливания подвальных помещений; 		

	<p>- наладка автоматизированной системы регулирования ИТП.</p> <p>5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения в течение 1 часа после получения заявки диспетчером.</p> <p>6. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ:</p> <p>- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;</p> <p>- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;</p> <p>- аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии</p>		
2.6.	Прочие работы по техобслуживанию:		
1.	Техническое обслуживание домофона (кодированного замка) (круглосуточно)		
2.	Техническое обслуживание антенны (круглосуточно)		
3.	Техническое обслуживание лифтов в соответствии с ПУБЛ (при ежедневной круглосуточной эксплуатации лифтов)		
2.7.	Содержание объектов благоустройства (очистка, мелкий ремонт, покраска ограждений, скамеек, детской площадки, номерных знаков, прочих элементов благоустройства)		

Примечание: если перечень работ, услуг содержит, кроме минимально необходимых, дополнительные работы, услуги, минимально необходимые работы, услуги следует пометить "*" .

2. Перечень работ по текущему ремонту	Виды работ	*	Объемы работ	Стоимость работ по годам, руб. (в ценах на дату заключения договора)					
				2023		2024	2025	2026	2027
				срок проведения	руб.				
1.	Обустройство контейнерной площадки	*			∑	-	-	-	-
2.	Замена канализационного выпуска	*			∑	-	-	-	-
3.	Ремонт насоса	*			∑	-	-	-	-
4.	Ремонт фундамента	*			-	∑			

5.	Ремонт гидроизоляции подвалов (с учетом создания резерва с января 2023 г. до июня 2025 г.)	*			-	-	Σ	-	-
6.	Замена труб отопления (с учетом создания резерва с января 2023 г. до мая 2026 г.)	*			-	-	-	Σ	-
7.	Устройство козырьков над подъездными входами				-	-	-	-	Σ
	Итого В расчете на 1 м ² в месяц								

*отмечены работы, относящиеся к минимально необходимым

3. Перечень работ по установке общедомовых приборов учета

Информация о перечне: на дату заключения Договора решение об установке отсутствующих общедомовых приборов учета не принято.

№ п/п	Виды работ	Срок проведения	Стоимость в году их выполнения
1.	Установка общедомового прибора учета бытовых стоков	-	-
2.	Установка общедомового прибора учета газа	-	-
	...		

4. Перечень работ по капитальному ремонту

Информация о перечне: на дату заключения Договора решение о ремонте не принято

№	Виды работ	*	Объемы работ	Стоимость работ по годам, руб. (в ценах на дату заключения договора)					
				2023		2024	2025	2026	2027
				срок проведения	руб.				
	... Перечень работ может быть утвержден на внеочередном общем собрании собственников в случае, если по итогам осмотра		-	-	-	-	-	-	-

дома Управляющей организацией будет установлена неотложность проведения работ									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

*отмечаются работы, относящиеся к минимально необходимым

5. Непредвиденные работы текущего и капитального характера

Определение видов работ	Объем работ	Сроки проведения	Стоимость резерва, руб. (в ценах на дату заключения Договора, не подлежит индексации)		
			Ежегодная в теч. срока действия Договора	на 1 кв. м	
				в год	в месяц
Работы непредвиденного характера (непредвиденные работы), необходимость выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, которые до начала каждого года действия Договора Управляющая организация не могла разумно предвидеть. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, связанные с надлежащим содержанием общего имущества, и в других аналогичных случаях, угрожающих безопасности многоквартирного дома как объекта капитального строительства, безопасности жизни и здоровью проживающих (с учетом создания резерва в течение всего срока действия Договора)	В объеме минимально необходимых: - неотложных - не относящихся к неотложным	при возникновении в сроки, согласованные с уполномоченным лицом	Σ	Σ	Σ

6. Определение стоимости работ, услуг по Перечню работ, услуг и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на текущий год действия Договора

Площадь жилых и нежилых помещений _____ м²

Виды работ	Стоимость финансирования	Стоимость на 1 кв. м	
		на 2023 г.	в год
			в месяц по периодам создания резервов в текущем году
			до созд. резерва
			после созд.

				резерва
1. Услуги по управлению многоквартирным домом				
2. Услуги по содержанию многоквартирного дома				
3. Работы по текущему ремонту без резервов				
4. Резерв на ремонт с _____ 2023 г. до ____ 2025 года				
5. Резерв на ремонт с _____ 2023 г. до ____ 2026 года				
6. Резерв на непредвиденные работы				
Итого:				
Размер платы за содержание и ремонт ж/помещения	-			
Доходы от использования общего имущества в мн./доме				
Размер платы за содержание и ремонт ж/помещения с учетом доходов от использования о/и в мн./доме	-			

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Собственник помещения:
Ф.И.О.**

**Управляющая организация:
Генеральный директор**

Порядок изменения Перечня работ, услуг

Изменение видов работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, а также графика выполнения таких работ и оказания таких услуг, исключение из указанного Перечня и включение в него отдельных видов работ, услуг (далее - изменение Перечня работ, услуг) допускается в период действия Договора в следующих случаях и в порядке:

1. Изменение Перечня работ, услуг при необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством Российской Федерации минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально необходимых работ, услуг) осуществляется по предложениям Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

2. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется, кроме случаев, указанных в пп. 1 и 5 настоящего приложения, по инициативе собственников помещений или по инициативе Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

3. Решение о включении в Перечень работ, услуг работ по капитальному ремонту многоквартирного дома принимается общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. При принятии общим собранием собственников решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома на общем собрании собственников подлежит утверждению перечень соответствующих работ и перечень иных изменений в Договор, связанных с выполнением Управляющей организацией работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

1) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;

2) при установлении Управляющей организацией возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ в случае, указанном в Договоре.

5. Принятие решения общим собранием собственников о проведении энергоэффективных мероприятий, направленных на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов, путем заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Такой договор заключается собственниками помещений по согласованию с Управляющей организацией одним из двух способов:

- или с Управляющей организацией, выступающей в соответствующем договоре энергосервисной компанией (в указанном случае энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается отдельно от Договора);

- или с организацией, оказывающей энергосервисные услуги, при условии наделения Управляющей организации полномочиями по заключению ею такого договора в интересах собственников от имени собственников.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается по правилам, установленным Правительством Российской Федерации.

6. Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников в случаях, указанных в пунктах 1, 2, 3 настоящего приложения, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

Изменение Перечня работ, услуг путем его согласования с уполномоченным лицом в случаях, указанных в пункте 4 настоящего приложения, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в условия Договора.

Информация об указанных изменениях работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном в приложении N 4 к Договору.

7. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения Управляющей организацией работ, услуг, входящих в состав минимально необходимых работ, услуг, не допускается.

8. Если решение об изменении Перечня работ, услуг путем включения в него минимально необходимых работ, услуг в случаях, указанных в пунктах 1 и 3 настоящего приложения, не принято на общем собрании собственников, Управляющая организация обязана выполнить такие работы и оказать такие услуги, а собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации соответствующие расходы в порядке, указанном в п. 5.6 Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Собственник помещения:
Ф.И.О.**

**Управляющая организация:
Генеральный директор**

АКТ

**о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению
многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме**

г. _____ за _____ 20__ г. период "___" _____

дата подписания акта

Мы, нижеподписавшиеся Уполномоченное лицо,

(Ф.И.О., адрес, телефон)

действующее на основании решения общего собрания

собственников _____,

и представители Управляющей организации _____ в лице

1. _____

(Ф.И.О., должность)

2. _____

(Ф.И.О., должность)

действующие на основании _____,

составили настоящий Акт о том, что за период _____ Управляющей организацией в соответствии с отчетом об оказанных услугах и выполненных работах, составленным управляющей организацией на дату __, оказаны услуги и выполнены работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Замечания Уполномоченного лица _____

К примеру, указываются услуги, работы, имеющие недостатки, а также возможно указание срока исправления недостатков с последующим принятием работ (услуг), которое осуществляется путем подписания настоящего акта Уполномоченным лицом (с отметкой: замечания устранены, работы приняты).

Настоящий акт является основанием для определения Управляющей организацией стоимости оказанных услуг и выполненных работ за период, указанный в настоящем акте. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит перерасчету (уменьшению) на _____.

Расчет прилагается.

Приложение к акту - Расчет суммы снижения размера платы, согласованный

Управляющей организацией и уполномоченным лицом.

Подписи сторон:

Уполномоченное лицо

представитель управляющей организации

_____/_____/_____/_____/_____

Указываются реквизиты протокола собрания, на котором принято решение о выборе уполномоченного лица.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник помещения:

Ф.И.О.

Управляющая организация:

Генеральный директор
