Договор № 105/18
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу:
город Тамбов, ул. Г. Державина, д. 4

г. Тамбов «01» августа 2018 г.

Граждане – собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении №1.1 к настоящему договору), *собственники жилых помещений* или *владельцы жилых помещений* по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм (согласно списку, приведенному в Приложении №1.2. к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений**, а также *собственники нежилых помещений* или *владельцы нежилых помещений* по иным законным основаниям (согласно списку, приведенному в Приложении №1.3. к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники нежилых помещений**, и именуемые все вместе **Заказчики**, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Объединенная управляющая компания", в лице генерального директора Анненкова Ильи Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые все вместе – **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.Общие положения

1.1.Настоящий Договор заключён на основании решения конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу:
город Тамбов, ул. Г. Державина, д. 4

1.2.Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех **Заказчиков** в многоквартирном доме и определены в протоколе № 6/11 открытого конкурса по отбору **Управляющей организации** для управления многоквартирным домом от "18" 07 2018г., проведенного жилищным комитетом Администрации города Тамбова

Исходя из этого, каждый экземпляр настоящего договора подписывается уполномоченным лицом от **Управляющей организации** с одной стороны и всеми **Заказчиками** с другой стороны.

1.3.Целью настоящего Договора является:

-обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями *Собственниками нежилых помещений*;

-надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

-обеспечение реализации принятых *Собственниками помещений* решений по использованию общего имущества в многоквартирном доме;

-обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим Договором.

1.4.*Наймодатели* действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – *Нанимателей* и членов их семей. Отношения, связанные с надлежащим исполнением *Нанимателями*, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, договорами социального найма, найма жилого помещения, *«Правилами пользования жилыми помещениями»*, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25, а также положениями настоящего Договора, которые доводятся до сведения *Нанимателей* в порядке, установленном настоящим Договором.

1.5.Отношения **Управляющей организации** с *Собственниками нежилых помещений* по настоящему Договору строятся следующим образом:

1.5.1.Если нежилое помещение находится во владении одного лица (в собственности или в хозяйственном ведении, или в оперативном управлении), то на такое лицо распространяются в полном объеме все положения настоящего Договора, устанавливающие обязанности и ответственность для *Собственников нежилых помещений*.

1.5.2.*Собственники нежилых помещений – Арендодатели* не несут обязанности и ответственность по настоящему Договору в части оплаты *Управляющей организации* работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг в случаях, если соответствующие обязательства по договорам аренды принадлежащих им нежилых помещений возложены на *Арендаторов*. В указанном случае **Управляющая организация** самостоятельно заключает с *Арендаторами* таких помещений договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

1.6.Уполномоченным лицом **Заказчиков** по настоящему Договору помимо лиц, выбираемых в соответствии с п. 3.4.1. настоящего Договора является жилищный комитет Администрации города Тамбова.

1.7.При выполнении условий настоящего Договора **Стороны** руководствуются действующим жилищным законодательством Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Администрации Тамбовской области и муниципального образования – город Тамбов.

1.8.Отдельные условия настоящего Договора, а именно:

-перечень работ по ремонту Общего имущества;

-стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту Общего имущества;

-размеры платы за содержание и ремонт помещений для **Заказчиков** и *нанимателей* и за коммунальные услуги для *нанимателей*;

-порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги;

-виды применяемых в расчетах с гражданами платежных документов;

-лица, уполномоченные *собственниками помещений* осуществлять контроль за исполнением **Управляющей организацией** ее обязательств по Договору;

устанавливаются приложением № 7 к настоящему Договору.

1.9.Пересмотренные условия, указанные в п.1.9. настоящего Договора, оформляются утверждаемым Общим собранием *собственников* и **Управляющей организацией** соглашением о таких условиях по форме, установленной приложением № 8 к настоящему Договору, которое вступает в силу с даты, определенной указанным Соглашением. Подписание Соглашения со стороны **Заказчиков** каждым из них не требуется. Соглашение оформляется в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой из **Сторон**.

Для каждого из **Заказчиков** – *Наймодателей* и *Собственников нежилых помещений*, а также остальных **Заказчиков**, по их требованию, пересмотренные условия, указанные в п. 1.9. настоящего Договора оформляются путем составления Соглашений, подписываемых **Управляющей организацией** и каждым указанным **Заказчиком**, отражающих изменение условий и объемов обязательств **Сторон** по настоящему Договору соответственно таких обязательств **Заказчика**, подписывающего соглашение.

1.10.Термины и словосочетания, используемые в целях настоящего Договора, приведены в Приложении № 9 к настоящему Договору.

2.Предмет договора

2.1.По настоящему Договору **Управляющая организация** по заданию **Заказчиков** в течение трех лет (пункт 10.1. настоящего Договора) за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в приложении № 2 к настоящему Договору, предоставление коммунальных услуг *Собственникам помещений* и пользующимся их помещениями в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2.Перечни работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества, по текущему ремонту общего имущества приведены в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

3.Обязанности сторон

3.1.Стороны договора обязаны:

3.1.1.Исполнять обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов и из положений настоящего Договора.

3.2. Собственники помещений – пользователи этих помещений обязаны:

3.2.1.Предоставлять **Управляющей организации** в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, а также об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств газо-, водо- и электроснабжения и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем (при отсутствии приборов коммерческого учета).

3.2.2.При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать **Управляющей организации** свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника помещений.

3.2.3.Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.2.4.Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри помещения.

3.2.5.Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – *Пользователей помещений.*

3.2.8.Своевременно и полностью вносить **Управляющей организации** плату за содержание и ремонт помещения соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также за коммунальные услуги в случае их предоставления **Управляющей организацией.**

3.2.9.До вселения в принадлежащие *Гражданину – собственнику* жилые помещения, до заселения жилых помещений государственного или муниципального жилищных фондов и в случаях неиспользования *Собственниками нежилых помещений* этих помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

3.2.10.Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.11.Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, без согласования этих работ с **Управляющей организацией**;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества *Собственников помещений* в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории, а в случае, если это может привести к убыткам **Управляющей организации**, то и к порче жилых и нежилых помещений.

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

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

3.2.12.При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, а также элементов общего имущества немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях **Управляющей организации.**

3.2.13.Согласовать в порядке, установленном органом местного самоуправления установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.2.14.Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации и органами местного самоуправления.

3.2.15.Выбрать на общем собрании *Собственников помещений* в многоквартирном доме лиц, которым **Управляющая организация,** согласно п. 8.2. настоящего договора, будет представлять акты выполненных работ и краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

3.3.1.В целях обеспечения *нанимателей* и членов их семей, а также *арендаторов* услугами, предоставляемыми **Управляющей организацией** по настоящему договору, в течение 20 дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора направить *нанимателям* и *арендаторам* извещение о выбранной **Управляющей организации**, о порядке предоставления им коммунальных услуг, о порядке уведомления *нанимателей* о размерах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения *нанимателями* и *арендаторами* иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора *Наймодатель* (*Арендодатель*) обязан представлять *нанимателям* (*арендаторам*) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения соответствующего договора.

3.3.2.Представить **Управляющей организации** сведения о гражданах - *нанимателях* жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об *арендаторах* по каждому нежилому помещению в срок не позднее 30 дней с даты заключения настоящего Договора, но не позднее 10 дней со дня вступления Управляющей организации в права управления многоквартирным домом.

Сведения об *арендаторах* нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между *Арендодателем* и *арендатором* относительно их обязательств перед **Управляющей организацией**, связанных с исполнением **Заказчиком** условий настоящего Договора.

3.3.3.Информировать **Управляющую организацию** о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего Договора (новых членах семьи *нанимателя*), а также о смене *нанимателей* или *арендаторов* в срок не позднее 30 дней с даты произошедших изменений.

3.3.4.При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги для *нанимателей* жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим Договором, уведомлять **Управляющую организацию** путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения. Указанные в настоящем пункте решения должны приниматься *Наймодателями* с учетом соблюдения возможности для **Управляющей организации** исполнить условие, установленное п. 3.5.4. настоящего Договора.

3.3.5.При принятии решений об установлении для *нанимателей* размеров платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим Договором, согласовывать с **Управляющей организацией** порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 30 дней с даты принятия такого решения.

3.3.6.На период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать **Управляющей организации** работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества и услуги отопления в соответствии с порядком, установленным п. 5.2. – 5.5. настоящего Договора, а в случае невозможности соблюсти такой порядок, согласовать с **Управляющей организацией** иной порядок в любой период действия настоящего Договора.

3.3.7.При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и/или переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить **Управляющую организацию** о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь **Управляющую организацию** к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

3.3.8.При принятии решения о привлечении **Управляющей организации** к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу *Наймодателей* платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с **Управляющей организацией** отдельный договор.

3.3.9.Привлекать представителей **Управляющей организации** для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений *нанимателей* и членов их семей на качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.Заказчики обязаны:

3.4.1.Помимо уполномоченного лица, установленного п. 1.7. настоящего Договора, выбирать на Общем собрании *собственников помещений* уполномоченных лиц для контроля за осуществлением **Управляющей организацией** обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями п.п. 8.1 и 8.2 настоящего Договора,

3.4.2.При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам согласовать с **Управляющей организацией** порядок ее участия в решении вопросов пользования Общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном Общим собранием собственников.

3.4.3.При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить **Управляющую организацию** о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

3.5.Управляющая организация обязана:

3.5.1.Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору с даты, установленной п. 10.1. настоящего Договора и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах **Заказчиков** в соответствии с целями, указанными в п. 1.3. настоящего Договора.

3.5.2.Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложениях № 3, 4 к настоящему Договору, а также в Соглашениях об изменении условий Договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего Договора.

3.5.3.Предоставлять коммунальные услуги *пользователям жилых и нежилых помещений* в необходимых объемах, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии с перечнем, приведенном в приложении № 7 или в Соглашении. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении № 1 к *«Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам»*, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от от 06.05.2011г. № 354.

3.5.4.Информировать в письменной форме *пользователей помещений* об изменении размера платы за содержание и

ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее, чем за 15 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере.

3.5.5.Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему Договору.

3.5.6.Рассматривать предложения, заявления и жалобы **Заказчиков** и *нанимателей*, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.5.7.Представлять отчеты и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п. 8.2. и 8.3. настоящего Договора.

3.5.8.По требованию **Заказчиков**, *нанимателей* и *арендаторов* производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих 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, пеней).

3.5.9.Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.5.10.В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, согласовать письменно с лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения **Управляющей организацией** настоящего Договора, замену невыполненных работ другими, а при не достижении такого согласия, уведомить *пользователей помещений* о причинах невыполнения работ, неоказания услуг путем размещения необходимой информации на информационных стендах или на дверях подъездов многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). В установленных действующим законодательством и настоящим Договором случаях – произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491.

3.5.11.В течение действия указанных в приложении № 4 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*, *нанимателем* или иным *пользователем помещения(й)*. Недостаток и дефект считается выявленным, если он зафиксирован актом, составленным в установленном порядке.

3.5.12.Обеспечить *пользователей помещений* информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома, иных **Заказчиков** – путем направления письменного уведомления.

3.5.13.Согласовать в установленном порядке установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальных квартирах и индивидуальных приборов учета по заявлению **Заказчиков**, *нанимателей* жилых помещений и *арендаторов* или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору.

3.5.14.Без разрешения *Собственников* помещений, оформленного в виде решения Общего собрания, не устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов.

3.5.15.Уведомлять об условиях настоящего договора **Заказчиков**, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия Договора. Заключить данный Договор с новыми **Заказчиками.**

3.5.16.Вести техническую и иную, связанную с управлением домом, документацию в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 5 к настоящему Договору, своевременно вносить в неё изменения. При отсутствии технического паспорта на дом или иной техдокументации – изготовить её за счёт средств **Заказчиков.** По требованию *Собственников помещений* знакомить их с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.5.17.Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы по перечню, установленному Приложением № 5, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, либо ЖК 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 помещения* в доме.

Документация передается по акту приёма-передачи в соответствии с типовой межведомственной формой № ОС-1а.

3.5.18.Для проведения взаимных расчетов между **Заказчиками** и **Управляющей организацией** в случае расторжения Договора управления, **Сторонами** на день прекращения действия Договора оформляется Акт, отражающий фактически выполненные объемы и качество услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным *пользователями помещений* многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных *пользователям* начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный Акт выверки **Заказчикам**. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.5.19.Необходимость выполнения **Управляющей организацией** работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется **Управляющей организацией** и (или) **Заказчиками** и может быть установлена в течение срока действия настоящего Договора.

При необходимости проведения капитального ремонта **Управляющая организация** вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания *Собственников помещений*. В предложении должны быть указаны:

-необходимый объем работ по капитальному ремонту,
-стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,
-общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
-срок начала работ по проведению капитального ремонта,
-порядок финансирования капитального ремонта,
-сроки возмещения расходов,
-прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемому **Заказчиками** и **Управляющей организацией** на основании принятия соответствующего решения *Собственниками помещений* в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.5.20.Незамедлительно принимать меры по устранению аварий и их последствий на общем имуществе с последующим предъявлением затрат виновной стороне. В минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки, который не может превышать сроки исполнения работ, указанные в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3.5.21.Обеспечить реализацию принятых *Собственниками помещений* решений по использованию общего имущества *Собственников помещений* в многоквартирном доме в соответствии с предложениями *Собственников помещений* в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом *Собственников помещений* в многоквартирном доме от имени и в интересах *Собственников помещений*, а также в собственных интересах.

Соответствующие отношения **Управляющей организации** с *Собственниками помещений* в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.5.22.Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, кроме Администрации города Тамбова), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.5.23.Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.) не предусмотренные настоящим Договором, на основании решения общего собрания *собственников помещений* в многоквартирном доме.

3.5.24.Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью полного начисления коммунальных услуг *Пользователям помещений,* предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета.

3.5.25.**Управляющая организация** производит регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов (при их наличии), принадлежащих им на правах долевой собственности, а **Управляющая организация** принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени и за счёт *собственников*, а также обеспечить безопасную эксплуатацию лифтов.

4.Права сторон

4.1.Заказчики имеют право:

4.1.1.Требовать надлежащего исполнения **Управляющей организацией** ее обязанностей по настоящему Договору как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм Жилищного кодекса Российской Федерации и принятых в его исполнение правовых актов.

4.1.2.Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с «*Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения...*», утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г № 491 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.

4.1.3.Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в приложении № 1 к «*Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам*» (в случае предоставления таких услуг), утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354.

4.1.4.При причинении имуществу **Заказчиков** или *пользователей* помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от **Управляющей организации** составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

4.1.5.Требовать в установленном порядке от **Управляющей организации** возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения **Управляющей организацией** своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.6.**Заказчики**, *наниматели* вправе обратиться в **Управляющую организацию** в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с **Управляющей организации** 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.

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

4.1.8.Привлекать **Управляющую организацию** к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего Договора, только по отдельному договору, заключаемому с **Управляющей организацией** в указанных целях.

4.1.9.Требовать от **Управляющей организации** ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 8.4. настоящего Договора.

4.1.10.Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю (арендатору) данного помещения в случае сдачи его внаем (аренду).

4.2.Управляющая организация имеет право:

4.2.1.Требовать надлежащего исполнения **Заказчиками** своих обязанностей по настоящему Договору как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм ЖК РФ, и принятых в его исполнение правовых актов.

4.2.2.Требовать от *пользователей* помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности *пользователей* помещений.

4.2.3.Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине **Заказчиков** или *пользователей* помещений.

4.2.4.При нарушении **Заказчиками** и *нанимателями* по настоящему Договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, установленных п. 5.4.5. настоящего Договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п. 6.2.3 настоящего Договора.

4.2.5.Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

4.2.6. Давать предложения *Собственникам помещений:*

-о проведении работ по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома;

-о перечне работ и услуг по содержанию многоквартирного дома и размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на очередной период по истечении не менее года со дня установления действующего размера платы за жилое помещение;

-вариантах использования общего имущества многоквартирного дома;

-иные предложения, направленные на достижение целей, определённых пунктом 1.3. настоящего Договора.

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

4.2.8.В установленном порядке взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.2.9.**Управляющая организация** вправе за 60 дней до окончания первого года действия настоящего Договора предоставить *собственникам помещений* в многоквартирном доме предложения по изменению перечней, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае если общее собрание *собственников помещений* в многоквартирном доме в указанный срок не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то **Управляющая организация**, начиная с первого месяца очередного года действия Договора, вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения исходя из предложенной сметы расходов на исполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом приложения № 3 и № 4 к настоящему Договору считаются измененными в соответствии с предложениями **Управляющей организации** до согласования *собственниками помещений* и **Управляющей организацией** иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.10.В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим письменным уведомлением **Заказчиков** в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ.

5.Порядок расчетов

5.1.Порядок определения цены договора

5.1.1.Цена Договора управления определяется в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, стоимости коммунальных услуг, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет Договора и которые предоставляет **Управляющая организация** по настоящему Договору.

5.1.2.Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определяется в соответствии с условиями, установленными п.п. 1.9. и 1.10. настоящего Договора, на период не менее 1 года, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых ежемесячно в течение указанного периода, и может быть увеличена в течение периода выполнения таких работ, услуг только при принятии **Заказчиками** решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту Общего имущества.

5.1.3.Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества *собственников помещений* в многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору устанавливается в размере 11,67 руб. по результатам открытого конкурса, проведенного жилищным комитетом Администрации города Тамбова в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации – протокол № 6/17 от "18" 07 2018 г.

5.1.4.Стоимость предоставляемых **Управляющей организацией** коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

5.1.5.Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг для граждан – *пользователей помещений* определяется из расчета соответствующих размеров платы исходя из цен и тарифов на услуги с учетом применяемых к ним скидок, связанных с мерами социальной защиты граждан, предусмотренных нормами действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления.

5.1.6.Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимость коммунальных услуг, формирующих цену Договора управления, может корректироваться в соответствии с порядком пересчета такой стоимости, установленным настоящим Договором и действующим законодательством.

5.1.7.Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые *собственниками* и *нанимателями* по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится *собственниками* и *нанимателями* в такие организации в установленном в заключенными между ними договорами порядке.

5.1.8.**Управляющая организация** самостоятельно решает вопросы, связанные с получением бюджетных средств на компенсацию ей разницы, возникающей в связи с реализацией работ, услуг по Договору по стоимости, установленной Договором, и стоимостью, формирующейся в соответствии с порядком, определенном в п. 5.1.5. настоящего Договора.

5.1.9.Стоимость и порядок оплаты услуг или работ **Управляющей организации**, исходящих из условий, установленных п. 3.4.2 настоящего Договора определяются указанными в таком пункте Соглашениями.

5.2.Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

5.2.1.Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого **Заказчика** пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности *Собственников* таких помещений на Общее имущество.

5.2.2.Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном п. 5.2.1. настоящего Договора, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

5.2.3.Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и соответствующий ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.2.4.Размер платы за содержание и ремонт помещений, порядок её внесения, соответствующие ежемесячные платежи или цена обслуживания 1 м^2 жилого (нежилого) помещения (при необходимости её определения) устанавливается в приложении № 7 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий Договора.

5.2.5.В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для **Заказчиков** и *нанимателей* определяется в порядке, установленном Постановлениями Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. № 491 *«Об утверждении ... 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»* и от 23 мая 2006г. № 307 *«О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»*.

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 следующих месяцах при уведомлении **Заказчиков** и нанимателей – заявителей.

5.3.Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

5.3.1.Плата за коммунальные услуги включает в себя, с учетом степени благоустройства дома, плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение.

5.3.2.Размер платы за коммунальные услуги для **Заказчиков** и *нанимателей* определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3.3.Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются *Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам*, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307.

5.4.Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

5.4.1.Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется **Заказчиками** и *нанимателями* (далее – *плательщики*) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим Договором, **Управляющей организации** на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих *плательщиков*. **Управляющая организация** заключает договор с ТОГУП «Единый расчетный центр» на начисление указанной платы для *плательщиков* – граждан, и на осуществление иных функций, связанных с получением от граждан указанной платы.

5.4.2.Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются **Управляющей организацией** с учетом требований, установленных пунктом 38 *Правил предоставления коммунальных услуг гражданам*.

5.4.3.Плату за жилое помещение и коммунальные услуги *собственники* и *пользователи* помещений вносят **Управляющей организации** путем:

внесения денежных средств через кассы ТОГУП "ЕРЦ" и путем поручения о безналичном перечислении банку после внесения наличных денежных средств.

5.4.4. *Наймодателям* и *Собственникам нежилых помещений* для оплаты ими услуг, работ **Управляющей организации** по настоящему Договору, а также по договорам, заключенным в соответствии с п. 10.4. настоящего Договора, **Управляющая организация** представляет акт об оказанных услугах, выполненных работах в порядке, установленном п. 8.3. настоящего Договора.

5.4.5.Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается: для граждан, *Наймодателей* и *Собственников нежилых помещений* – до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.4.6.Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится *плательщиками* на основании платежных документов (см. Приложение № 7), представленных **Управляющей организацией** не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.6.Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей организации.

5.6.1.**Заказчики** возмещают **Управляющей организации** понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет **Управляющей организации**, представляемый *Собственникам помещений* многоквартирного дома в порядке, установленном п. 8.4. настоящего Договора.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого *Собственника помещений*, определяется **Управляющей организацией** от общей суммы понесенных ею расходов пропорционально доле каждого *Собственника* в праве на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата *Собственниками помещений,* указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых **Управляющей организацией** каждому *Собственнику помещений* соответствующих счетов.

5.6.2.Порядок оплаты **Управляющей организации** услуг, оказываемых ею по вопросам пользования общим имуществом *Собственников помещений* в многоквартирном доме, устанавливается в дополнительном Соглашении к настоящему Договору.

5.6.3.Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет *Собственников помещений* на основании дополнительного Соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания *Собственников помещений* в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого 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.

6.Ответственность сторон

6.1.Ответственность Управляющей организации:

6.1.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, **Управляющая организация** несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.1.2.Если **Управляющая организация** не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в месячный срок за свой счет.

6.1.3.Если **Управляющая организация** при изменении размеров платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в указанных в настоящем Договоре случаях не исполнила по своей вине условие, установленное п. 3.5.4 настоящего Договора, о сроках уведомления о таком изменении **Заказчиков** и *нанимателей*, то соответствующие убытки относятся на финансовые результаты деятельности **Управляющей организации** и не учитываются в годовом отчете **Управляю-**

щей организации об исполнении ей настоящего Договора, представляемого в порядке, установленном п. 8.4. настоящего Договора.

6.1.4.**Управляющая организация** вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к *собственнику*, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению **Управляющей организации** платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги суммарной продолжительностью более 6 (шести) месяцев.

6.1.5.Обеспечение исполнения обязательств **Управляющей организацией**:

6.1.5.1.В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает (далее ненужное зачеркнуть):

-страхование гражданской ответственности Управляющей организации;

-банковская гарантия;

-залог депозита.

Размер обеспечения исполнения **Управляющей организацией** обязательств составляет 10688,98 (десять тысяч шестьсот восемьдесят восемь) рублей 98 копеек

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

В случае реализации обеспечения полностью или в части, **Управляющая организация** гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим Договором размера не более чем в 30-дневный срок.

6.2.Ответственность Заказчиков:

6.2.1.В случае неисполнения **Заказчиками** обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и /или неисполнения **Заказчиками** обязанностей по оплате таких работ **Управляющей организации**, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, **Заказчики** несут перед **Управляющей организацией** и третьими лицами (другими **Заказчиками** и *пользователями помещений*, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.2.2.Если в случаях, указанных в п. 3.3.4 настоящего Договора, даты начала применения новых размеров платы, указываемые *Наймодателями* в письменных извещениях **Управляющей организации**, не позволяют **Управляющей организации** исполнить условие, установленное п. 3.5.4 настоящего Договора, разница в стоимости работ, услуг между определяемой в соответствии с новыми размерами платы, указанными в извещении *Наймодателя*, и определяемой в соответствии с размерами платы, установленными для *нанимателей* в период до принятия решения *Наймодателя* об их изменении, подлежит оплате **Управляющей организации** *Наймодателями* в течение месяца, следующего за месяцем их возникновения.

6.2.3.В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги **Заказчики** обязаны уплатить **Управляющей организации** пени в размере и в порядке, установленными п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.2.4.При выявлении **Управляющей организацией** факта проживания в жилом(ых) помещении(ях) *Собственника* лиц, не указанных в приложениях № 1.1. или № 1.2. настоящего Договора, и невнесения за них платы за коммунальные услуги **Управляющая организация** вправе обратиться в суд с иском о взыскании с *Собственника* убытков.

6.3.**Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора**

6.3.1.В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

-нарушения качества услуг и 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 и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

-неправомерные действия Собственника.

В случае письменного признания **Управляющей организацией** или *Собственником* своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, **Стороны** подписывают дефектную ведомость.

6.3.2.Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей **Управляющей организации** (обязательно), *Собственника*, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом доме, представителей подрядных организаций, 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) с момента сообщения *Собственником* или *пользователем* помещением(ями) о нарушении представитель **Управляющей организации** не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.3.3.Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения (условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу *Собственника* и (или) пользователя(лей) помещением(ями) в этом доме), его причины и последствия описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.3.4.Акт составляется в присутствии *Собственника помещения(ний)* и (или) пользователя(лей) помещением(ями). При отсутствии *Собственника* и пользователя(лей) помещением(ями) в доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку *Собственнику*, а при его отсутствии – пользователю(лям) его помещением(ями). Подготовка бланков акта осуществляется **Управляющей организацией**. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7.Порядок разрешения споров

7.1.Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении **Сторонами** условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между **Сторонами** по спорным вопросам.

7.2.В случае если споры и разногласия **Сторон** не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.Порядок осуществления контроля

8.1.Список лиц, уполномоченных **Заказчиками** в соответствии с п. 3.4.1 настоящего Договора для контроля за осуществлением **Управляющей организацией** обязанностей по настоящему Договору (далее – *уполномоченные лица*), с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий указываются в Приложении № 7 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения **Управляющей организации** письменным извещением одним из *Собственников помещений* с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания *Собственников* в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

8.2.Управляющая организация по окончании каждого месяца в срок до 20 -го числа месяца, следующего за отчетным, обязана предоставить *уполномоченным лицам*, акт выполненных работ, услуг за прошедший отчетный месяц, а также представить отчет о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям **Заказчиков**, и *пользователей помещений* за отчетный месяц. Работы, услуги, поименованные **Управляющей организацией** в указанном акте, считаются выполненными и оказанными при условии подписания таких актов *уполномоченными лицами* и **Управляющей организацией**. Если акт *уполномоченным лицом* (лицами) не подписывается, либо не возвращается **Управляющей организации** в течение пяти рабочих дней с мотивированным отказом в подписании, то работы, услуги считаются принятыми в полном объеме.

8.3.Подписанные в установленном п. 8.2. настоящего Договора порядке акты оказанных услуг, выполненных работ являются основанием для подписания соответствующих актов между **Управляющей организацией** и *Наймодателями* и *Собственниками нежилых помещений* в установленных настоящим Договором и договорами, указанными в п. 10.4. настоящего Договора, случаях расчетов между ними на основании актов выполненных работ.

Указанные в настоящем пункте акты подписываются в срок не позднее **3-х** дней после подписания акта, указанного в п. 8.2. настоящего Договора.

8.4.Управляющая организация в срок не позднее представляет *уполномоченным лицам* отчет о выполнении условий настоящего Договора, который подлежит обязательному рассмотрению на Общем собрании *собственников*. Отчет также должен быть размещен для ознакомления в помещении управляющей организации и на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома.

В отчете указываются:

-сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложениями № 3, № 4, № 7 к настоящему договору, и в Соглашениях об изменении условий договора;

-о соответствии объемов и качества коммунальных услуг, оказываемых по настоящему Договору, нормативным требованиям, установленным правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства;

-наличие собственников, имеющих просроченную задолженность за содержание и ремонт жилого помещения, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и предоставляемые **Управляющей организацией** коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления *Собственникам* отчета о выполнении Договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

-информацию о количественном и качественном составе обращений и жалоб *Собственников* и *пользователей* помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки;

-сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

8.5.Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц **Управляющей организации** не позднее 3 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, сведения о времени работы бухгалтерии **Управляющей организации**, часах приема **Заказчиков** и *нанимателей* руководителями и специалистами **Управляющей организации,** иных документов, связанных с выполнением обязательств по Договору управления;

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

-участия в осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

-участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

-составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. 6.3. настоящего Договора;

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

-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.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

9.Условия изменения и расторжения договора

9.1.Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также к Соглашениям к нему, кроме случаев, указанных в п.п. 1.10, 3.3.2 и 3.4.3 настоящего Договора, оформляются дополнительными Соглашениями в следующем порядке:

- Соглашения об изменении или дополнении условий Договора, распространяющиеся на всех **Заказчиков** по настоящему Договору и *пользователей помещений*, оформляются и подписываются в порядке, установленном п.п. 10.1 - 10.4 настоящего Договора;

- Соглашения об изменении и дополнении условий, распространяющиеся только на **Заказчиков** и **Управляющую организацию** оформляются в порядке, установленном Общим собранием *собственников*.

9.2.Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению **Сторон**, по условиям, предусмотренным п.п. 9.3 - 9.5 настоящего Договора, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

9.3.*Собственники помещений* вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по истечении года

со дня заключения настоящего Договора в случае, если до истечения указанного годичного периода общим собранием *Собственников помещений* приняты решения о выборе способа управления многоквартирным домом.

9.4.Заказчики на основании решения общего собрания *Собственников помещений* в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора при существенном нарушении Договора со стороны **Управляющей организации**. Под существенными нарушениями Договора в указанных целях признаются следующие случаи:

-если **Управляющая организация** не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты, указанной в п. 10.1. настоящего Договора;

-если **Управляющая организация** при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по ремонту Общего имущества в течение 3 месяцев после сроков начала ремонтных работ, установленный Приложением № 4 к настоящему Договору и Соглашениями об изменении условий Договора;

-если **Управляющая организация** не представила *уполномоченным лицам* акты выполненных работ в порядке, установленном п. 8.2. настоящего Договора за 3 месяца подряд.

9.5.Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе **Управляющей организации** допускается при существенном нарушении Договора со стороны **Заказчиков** и *пользователей помещений*. При этом существенным признается нарушение **Заказчиками** и *пользователями помещений* обязанностей по оплате **Управляющей организации** выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед **Управляющей организацией** на сумму более 30% от цены Договора управления за 6 последующих месяцев, и **Управляющая организация** предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

9.6.Настоящий Договор может быть расторгнут также по следующим основаниям:

-в случае выбора иной управляющей организации,

-по соглашению **Сторон**,

- при выборе иного способа управления многоквартирным домом,

-в судебном порядке,

-в случае ликвидации **Управляющей организации**,

-в связи с окончанием срока действия Договора,

-по обстоятельствам непреодолимой силы.

9.7.При расторжении настоящего Договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия **Управляющая организация** производит сверку расчетов по настоящему Договору. Сумма превышения платежей, полученных **Управляющей организацией** от **Заказчиков** и *пользователей помещений* в счет оплаты ими услуг, работ **Управляющей организации** по настоящему Договору, над стоимостью выполненных **Управляющей организацией** работ и оказанных услуг по настоящему Договору до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно **Заказчикам** и *пользователям помещений* или по решению **Заказчиков** перечисляется **Управляющей организацией** лицам, уполномоченным управлять многоквартирным домом, или на специальный счет, указанный в протоколе Общего собрания собственников.

9.8.В случае прекращения у **Заказчика** права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного **Заказчика** считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

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

9.10.Договор считается исполненным после выполнения **Сторонами** взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между **Управляющей организацией** и **Заказчиками.**

10.Срок действия Договора и порядок подписания настоящего Договора

10.1.Настоящий Договор **вступает в силу с 01.08.2018 года и действует 3 года.**

10.2.Настоящий Договор подписывается **Управляющей организацией** и направляется ею для подписания **Заказчиками** в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, не позднее 20 дней с даты утверждения протокола конкурса.

Собственники помещений (**Заказчики**) подписывают Приложение № 1 к настоящему Договору, что является подписанием всего Договора управления. Подписанное *собственниками* Приложение № 1 к настоящему Договору, хранится у **Управляющей организации** и в копии передается в жилищный комитет Администрации города Тамбова. *Собственники помещений*, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию **Управляющей организации** к его подписанию. Права и обязанности у **Заказчиков** и **Управляющей организации** возникают с даты, указанной в пункте 10.1. Договора независимо от того, подписан ли Договор всеми *собственниками*.

Настоящий Договор считается подписанным со Стороны **Заказчиков**, если его подписали **Заказчики**, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме.

10.3.Настоящий Договор составлен на _____ листах в количестве 2х экземпляров по одному экземпляру для каждой из **Сторон**.

Экземпляр Договора для Стороны **Заказчиков** хранится в жилищном комитете Администрации города Тамбова.

Любой из иных **Заказчиков** или *пользователей помещений* вправе получить копию или заверенную копию настоящего Договора.

10.4.Между **Управляющей организацией** и каждым из **Заказчиков** – *Наймодателей и Собственников нежилых помещений* оформляется двухсторонний договор на выполнение работ, оказание услуг во исполнение Договора управления, определяющий объем обязательств по настоящему Договору соответственно **Управляющей организации** и каждого **Заказчика**, подписывающего указанный в настоящем разделе Договор.

11Форс-мажор

11.1.Любая **Сторона**, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью **Сторон** Договора; военные действия; террористические акты и иные, независящие от **Сторон** обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов **Стороны** Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у **Стороны** Договора необходимых денежных средств; банкротство **Стороны** Договора.

11.2.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.

11.3.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.

11.4.При наступлении обстоятельств непреодолимой силы **Управляющая организация** осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества **Заказчиков**, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет *плательщикам* счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

12.Прочие условия

12.1. Все Приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим Договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором.

12.2.Условия настоящего Договора распространяются на **Заказчиков**, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров, указанных в п. 10.4. настоящего Договора.

12.3. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1.1. - Список Собственников жилых помещений.

Приложение № 1.2. - Список Собственников жилых помещений – *Наймодателей.*

Приложение № 1.3. - Список *Собственников нежилых помещений.*

Приложение №2 - Акт о составе и состоянии общего имущества помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса.

Приложение № 3 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 4 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 5 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

Приложение № 6 - Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 7 - Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору.

Приложение № 8 - Соглашение об отдельных условиях договора управления на период его действия.

Приложение № 9 - Термины и словосочетания, используемые в целях настоящего Договора.

11.Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

Управляющая компания
ООО «Объединенная Управляющая Компания»

392036, г. Тамбов, ул. Красная, д.6;
ОГРН 1166820061286
ИНН 6829125228
КПП 682901001
р/с 40702810900000001667
к/с 30101810600000000755
БИК 046850755
АО Банк "ТКПБ", г. Тамбов

Генеральный директор
ООО «Объединенная Управляющая Компания»

_____ **/Анненков И.А./**

Заказчики:

Сведения о **Заказчиках,** их подписи (подписи их полномочных представителей) представлены в приложениях № 1.1.,№ 1.2.,№ 1.3. к настоящему Договору.

Приложение № 1.1.
к договору № 105/18
от " 01 " августа 2018г.

Список граждан – собственников жилых помещений

№п/п	кв.	Общая площадь (без балконов и лоджий) кв.м.	Доля в общем имуществе многоквартирного дома	Количество голосов	ФИО собственника жилого помещения.	Паспортные данные собственника жилого помещения.	Адрес регистрации контактные телефоны	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности	Кол-во постоянно проживающих граждан	Подпись собственника или его представителя по доверенности

Приложение № 1.2.
к договору № 105/18
от " 01 " августа 2018г.

Список Собственников жилых помещений - Наймодателей

№ п/п	кв.	Общая площадь (без балконов и лоджий) кв.м.	Доля в общем имуществе многоквартирного дома	Количество голосов	Сведения о Наймодателе жилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего договора (с указанием основания возникновения такого права)	Наименование и номер документа, подтверждающего право на жилое помещение	Кол-во постоянно проживающих граждан	Подпись собственника или его представителя по доверенности

Приложение № 1.3.
к договору № 10718
от " 01 " августа 2018г.

Список Собственников нежилых помещений

№ /п	Общая площадь, кв.м.	Доля в общем имуществе многокв. дома*	Количество голосов*	Назначение использования помещения	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности, иное вещное право, договора аренды	Сведения о Владельце нежилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего договора (с указанием основания возникновения такого права) **	Сведения, необходимые для управления (обязанность проводить капремонт)	Подпись собственника или его представителя по доверенности

* Сведения заполняются только по Собственникам, владеющими помещениями на праве собственности.

** Если помещение находится во владении более одного лица, по такому помещению делается две записи: по собственнику помещения и по владельцу на иных основаниях.

Приложение №2
к договору №105/18
от "01" 08 2018 г.

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Т. Дерунец, 4.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): -
3. Серия, тип постройки: многоквартирный жилой дом
4. Год постройки: 1964
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 26 % (на 1996 г.)
6. Степень фактического износа: -
7. Год последнего капитального ремонта: -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: -
9. Количество этажей: 1
10. Наличие подвала: -
11. Наличие цокольного этажа: -
12. Наличие мансарды: -
13. Наличие мезонина: -
14. Количество квартир: 14
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: -
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
18. Строительный объем: 1471 куб. м.
19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками:
483,2кв. м

б) жилая площадь (общая площадь квартир): 483,2кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): -кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): -кв. м

20. Количество лестниц: - шт.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	кирпич	Частично неуд.
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Дерево, кирпич	Частично неуд.
3.	Перегородки	дерево	Частично неуд.
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	дерево	Частично неуд.
5.	Крыша	Шиферная, металлическая	Частично неуд.
6.	Полы		
7.	Проемы окна двери (другое)		
8.	Отделка внутренняя наружняя (другое)		
9.	Механическое, электрическое, - санитарно-техническое - (иное оборудование) ванны напольные- электроплиты телефонные сети оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	- имеется - - - - - - - - - - имеется	- Частично неуд. - - - - - - - - - - Частично неуд.
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: Электроснабжение- холодное водоснабжение- горячее водоснабжение- водоотведение- газоснабжение- отопление (от внешнихкотельных) отопление (от домовой котельной) печи- калориферы- АГВ (другое)	 Имеется В отд. квартирах - В отд. квартирах Имеется - - Имеется - Имеется	 Частично неуд. Частично неуд. - Частично неуд. Удовлетворительное - - Частично неуд. - Удовлетворительное
11.	Крыльцо	Имеется	Частично неуд.

Приложение №3
к договору №10/18
от "01" 08 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме:
доме, являющегося объектом конкурса:
Адрес: г. Тамбов, ул. Т.Дерунец, д.4

Виды работ		Периодичность	Годовая плата, рублей	Стоимость на 1 кв.метр общей площади (рублей в месяц)
1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фундаментов, крыш, стен, фасадов		2 раза в год или по необходимости	7 271,19	1,25
Фундамент: 1. Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. 2.Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. 3. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов.	1. При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов а местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; 2. При выявлении нарушений - устранение выявленных нарушений, восстановление их работоспособности			
Стены: 1. Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционного изменения конструктивного решения , признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами. 2. Выявление в элементах деревянных конструкций дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания. отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками - точильщиками. с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен 2. Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в доме.	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по составлению плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации иего выполнение.			
Крыша: 1. Проверка кровли на отсутствие протечек. 2. Выявление деформации и порвреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши. 3. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. 4.Проверка и при необходимости очистки кровли от мусора. грязи наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. 5. Проверка и при необходимости очисьтки кровли от скопления снега и наледи. 6. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			

фасады: 1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи и отделочных слоев со стенами. 2.Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций. 3. Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец при входе в здание. 4.Контроль состояния и восстановление плотности и притворов входных дверей.	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния перекрытий и покрытий; перегородок; балок многоквартирных домов:			63,78	0,01
Перекрытия и покрытия: 1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения. Выявления прогибов, трещин и колебаний. 2. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыкания к стенам. 3. Выявление зябкости и перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками - точильщиками деревянных элементов.	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год или по необходимости		
Балки: 1. Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, колебаний и трещин. 2. Выявление увлажнения загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков трещин в стыках на плоскости скалывания.	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
Перегородки: выявленные зыбкости. Выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, деревянными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:		2 раза в год или по мере необходимости	2 551,30	0,44
1 Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей зазамления по результатам проверки.				
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:		3 раза в год или по мере необходимости	829,17	0,14
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.	при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, организация проведения работ по их устранению			

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирном доме:		2 раза в год или по мере необходимости	6 314,46	1,09
1. Определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей; 2. Устранение неисправностей печей, влекущих к нарушению противопожарных требований, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов); 3. Очистка от сажи дымоходов и труб печей; 4. Устранение завалов в дымовых каналах.				
7. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.(*)		при необходимости	27 229,29	4,70
8. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	неземедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров		23 408,14	4,04
ИТОГО			67 667,33	11,67

***Плата за услуги по управлению включена в состав работы «Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения» в размере 3,97 руб.**

Приложение № 4
к договору № 105/18
от " 01 " августа 2018г.

Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу
_____

№ /п	Наименование работ	Стоимость работ дата начала и завершения работ (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (руб./м² в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1. Фундаменты				
.1.				
.2.				
2. Стены и перегородки				
2.1. В подвалах, технических этажах, чердаках				
.1.1.				
.1.2.				
2.2. Внешние части Многоквартирного дома, включая межпанельные швы				
.2.1.				
.2.2.				
2.3. В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры				
.3.1.				
.3.2.				
3. Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
.1.				
.2.				
4. Балконные плиты и перила, козырьки, лоджии и эркеры				
.1.				
.2.				
5. Перекрытия, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции				
.1.				
.2.				
6. Полы в помещениях общего пользования				
.1.				
.2.				
7. Крыши				
.1.				
.2.				
8. Водоотводящие устройства				
.1.				
.2.				
9. Окна двери в помещениях общего пользования				

.1.				
.2.				
10. Лестницы				
0.1.				
0.2.				
11. Печи, котлы				
1.1.				
1.2.				
12. Система холодного водоснабжения				
2.1.				
2.2.				
13. Система горячего водоснабжения				
3.1.				
3.2.				
14. Канализация				
4.1.				
4.2.				
15. Система газоснабжения				
5.1.				
5.2.				
16. Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка				
6.1.				
6.2.				
17. Системы теплоснабжения				
7.1.				
7.2.				
18. Системы вентиляции и дымоудаления				
8.1.				
8.2.				
19. Лифты				
9.1.				
9.2.				
20. Телевизионные антенны, сети радио-, телефонные, иные телекоммуникационные сети				
0.1.				
0.2.				
21. Объекты внешнего благоустройства, наружное освещение, объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом				
1.1.				
1.2.				
22. Сборники (выгребы) для жидких отходов, дворовые уборные				
2.1.				

2.2.				
23. Абонентские почтовые шкафы				
3.1.				
3.2.				
24. Доски объявлений				
4.1.				
4.2.				
ИТОГО:				

Примечание:

Приложение № 3 оформляется с учетом технического состояния, конструктивных особенностей Многоквартирного дома, предложений управляющей организацией и платы Собственника по настоящему Договору и других собственников помещений в Многоквартирном доме

Приложение № 5
к договору № 10/18
от " 01 " августа 2018г.

Перечень
технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу

_____

№ /п	Наименование документа		Количество листов
	I. Техническая документация на многоквартирный дом I.		
	Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества (наименование каждого документа в соответствии с законодательством Российской Федерации) 1.1. 1.2.		
	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
	Акты	4.1. инженерных коммуникаций	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	
		4.4. индивидуальных приборов учета	
		4.5. механического оборудования	
		4.6. электрического оборудования	
		4.7. санитарно-технического оборудования	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном	
		4.9. конструктивных частей Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества)	
	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома		
	II. Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы		
	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра		
	Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом		
	Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления		
	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера и граница действия сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка		
	Проектная документация (копия проектной документации) на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		
	Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в Многоквартирном доме		
	Акты освидетельствования скрытых работ		
	Протокол измерения шума и вибрации		
	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
	Акты передачи товариществом собственников жилья или одним из собственников помещения в многоквартирном доме Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию		
	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации		
	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации		
	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы		

Примечания:

1. Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.
2. В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости восстановления содержания имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Согласно п. 6 постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 требование о включении инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома в состав технической документации на многоквартирный дом распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 г.
4. Согласно пп. «в» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, – только для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка.
5. Согласно пп. «г» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, – только при наличии сервитута.
6. Согласно пп. «д» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, – только при наличии такой документации или копия проектной документации.
7. Документы, указанные в пунктах 11 – 21 перечня могут по усмотрению собственников помещений в многоквартирном доме включаться в состав технической документации на многоквартирный дом в случаях, если такие документы не вошли в состав инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

Приложение № 6
к договору № 105/18
от " 01 " августа 2018г.

Предельные сроки
устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1)Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2)Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3)Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4)Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартитрный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5)Неисправности во вводно-распредительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6)Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7)Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8)Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
9)Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10)Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11)Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12)Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
13)Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:	
а) в зимнее время	Не более 1 суток
б) в летнее время	Не более 3 суток
14)Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15)Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16)Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17)Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
18)Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19)Неисправности лифта	Не более 1 суток
20)Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
21)Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
22)Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

Приложение № 7
к договору №1078
от " 01 " августа 2018г.

Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору
(Порядок)

1. Действие указанного в настоящем приложении Порядка распространяется на отношения с 1 мая 2013 года.
2. Перечень и стоимость работ по текущему ремонту общего имущества, подлежащий выполнению **Управляющей организацией,** установлен в приложении № 5 настоящего Договора.
3. Объекты, виды, объемы, сроки проведения и стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества, подлежащих выполнению **Управляющей организацией** устанавливается на основании решения общего собрания *собственников помещений* в *Соглашениях* к настоящему Договору.

Внимание: планирование работ по капитальному ремонту осуществляется в порядке, установленном частью 1 и пп. 20, 21, 22 части 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

4. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными в приложениях № 3, 4, 5 Договора управления, а также п. 3 настоящего Порядка стоимость соответствующих работ, услуг **Управляющей организации** составляет ___-11,67 руб., в т.ч.:

- стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества включая стоимость услуг по управлению многоквартирным домом - 11,67 руб.;
- стоимость работ по текущему ремонту - 0 руб.;

5. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:

- за услуги, работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества	– ежемесячно, в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами
- за работы по текущему ремонту общего имущества	– ежемесячно в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами
- за работы по капитальному ремонту общего имущества	– в порядке, установленном Соглашением

6. Цена оплаты 1 м^2 жилого (нежилого) помещения для **Заказчиков** составляет при ежемесячном внесении платы: 11,67 руб.
7. Для расчетов за содержание и ремонт жилых помещений с *нанимателями*, проживающими в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма, применяется цена 11,67 руб. на 1 м^2 общей площади жилых помещений.
8. Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги *пользователям жилых и нежилых помещений* в необходимых объемах, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии с Договором или Соглашением.

В том числе (ненужное зачеркнуть):
а) холодное водоснабжение;
б) горячее водоснабжение;
в) водоотведение;
г) электроснабжение;
д) газоснабжение;
е) отопление (теплоснабжение).

9. Размер платы за коммунальные услуги для всех нанимателей проживающих в муниципальных жилых помещениях, определяется исходя из тарифов, устанавливаемых в порядке, определяемом действующим законодательством.
10. Для внесения платежей за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги Управляющая организация использует следующие платежные документы:
- для собственников и нанимателей жилых помещений – счет-квитанция;
- для собственников и пользователей нежилых помещений – счета на оплату указанных услуг и выполненных работ.
-

для оплаты пеней – счета на оплату пеней.

11. Лицами, уполномоченными **Заказчиками** осуществлять контроль за исполнением **Управляющей организацией** обязанностей по Договору управления, являются:

(ФИО или наименование юр.лица и ФИО руководителя)	(№ помещ.)	(Контактный телефон)
(Ф.И.О.)	(№ помещ.)	(Контактный телефон)
(Наименование юридического ФИО руководителя)	(№ помещ.)	(Контактный телефон)

Приложение № 8
к договору № 10/18
от " 01 " августа 2018г.

УТВЕРЖДЕНО
Протокол собрания
собственников помещений
от _____ № _____

УТВЕРЖДЕНО
Управляющая организация

_____ _____
(подпись) (ФИО руководителя)

«____» _____ 20 _____ г.

М.п.

Соглашение
об отдельных условиях договора управления на период его действия
с _____ по _____
(*Соглашение*)

1. Настоящее *Соглашение* составлено в связи с пересмотром отдельных условий Договора управления многоквартирным домом _____
(адрес дома)
от _____ , заключено в соответствии с п.1.9 и п.1.10 Договора и распространяет свое действие на период
(дата)
действия Договора управления с _____

2. Устанавливается следующий перечень работ по текущему ремонту Общего имущества, выполняемых **Управляющей организацией** по настоящему договору:

Объекты выполнения работ	**Виды работ**	**Сроки проведения**	**Объемы работ**	**Стоимость работ**

3. Устанавливается следующий перечень работ по капитальному ремонту Общего имущества, выполняемых **Управляющей организацией** по настоящему договору:

Объекты выполнения работ	**Виды работ**	**Сроки проведения**	**Объемы работ**	**Стоимость работ**

4. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными в приложениях № 3 и 4 Договора управления, а также п.п. 2 и 3 настоящего Соглашения стоимость соответствующих работ, услуг **Управляющей организации** на период действия настоящего Соглашения составляет - _____ руб., в т.ч.:
- стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества включая стоимость услуг по управлению многоквартирным домом - _____ руб.;
- стоимость работ по текущему ремонту - _____ руб.;
- стоимость работ по капитальному ремонту - _____ руб.

5. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:

- за услуги, работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества	
- за работы по текущему ремонту общего имущества	
- за работы по капитальному ремонту общего имущества -	

6. Цена оплаты 1 м^2 жилого (нежилого) помещения для Заказчиков составляет:
при ежемесячном внесении платы - _____ руб.

7. Для расчетов за содержание и ремонт жилых помещений с *нанимателями*, проживающими в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма, применяется цена _____ руб. на 1 м^2 общей площади жилых помещений.

8. Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги *пользователям жилых и нежилых помещений* в необходимых объемах, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии с настоящим *Соглашением*.

В том числе (ненужное зачеркнуть):
а) холодное водоснабжение;
б) горячее водоснабжение;
в) водоотведение;
г) электроснабжение;
д) газоснабжение;
е) отопление (теплоснабжение).

9. Размер платы за коммунальные услуги для всех нанимателей проживающих в муниципальных жилых помещениях, определяется исходя из тарифов, устанавливаемых в порядке, определяемом действующим законодательством.

10. Лицами, уполномоченными **Заказчиками** осуществлять контроль за исполнением **Управляющей организацией** обязанностей по Договору управления, являются:

_____	_____	_____
(ФИО или наименование юр.лица и ФИО руководителя)	(№ помещ.)	(Контактный телефон)
_____	_____	_____
(Ф.И.О.)	(№ помещ.)	(Контактный телефон)
_____	_____	_____
(Наименование юридического ФИО руководителя)	(№ помещ.)	(Контактный телефон)

Приложение № 9
к договору № 10/18
от " 01 " августа 2018г.

Термины и словосочетания, используемые в целях настоящего Договора

Арендаторы – лица, пользующиеся нежилыми помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования);

Арендодатели – собственники нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам;

Наймодатели – Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм;

Наниматели – граждане, получившие по договору социального найма, найма жилое помещений во владение и в пользование для проживания в нём на условиях, установленных договором социального найма, найма;

Гражданин – собственник – гражданин которому принадлежит на праве собственности жилое помещение и которым он и члены его семьи пользуются по прямому назначению;

Собственники нежилых помещений – в целях настоящего Договора:

-собственник нежилого помещения, не переданного в хозяйственное ведение или оперативное управление;

-МУП, ГУП, МУ, ГУ, казенное предприятие, которому помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

Собственники помещений – собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

Пользователи помещений – *Граждане – собственники* жилых помещений и члены их семей, *Наниматели* жилых помещений и члены их семей, *Собственники нежилых помещений* и *арендаторы*, пользующиеся нежилыми помещениями;

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан;

Нежилое помещение – изолированное помещение, которое: является недвижимым имуществом, не предназначено и непригодно для постоянного проживания граждан и не входит в состав общего имущества в многоквартирном доме;

Управление многоквартирным домом – обеспечение:

- благоприятных и безопасных условий проживания граждан,
- надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,
- решения вопросов пользования общим имуществом,
- предоставления коммунальных услуг;

Управляющая организация – юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), управляющее многоквартирным домом на основании договора управления;

Соглашения об изменении условий договора – подписываемые в порядке, установленном Договором, Соглашения, отражающие изменения в условия Договора, подлежащие ежегодному пересмотру на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;

Плата за содержание и ремонт помещений – плата за содержание и ремонт жилых помещений, осуществляемая *Наймодателями (если жилое помещение не передано в пользование нанимателю) и пользователями помещений* и плата за содержание и ремонт общего имущества, осуществляемая *Собственниками нежилых помещений (если нежилое помещение не сдано в аренду);*

Общее собрание собственников – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ;

Общее имущество – в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

Содержание общего имущества – в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый *собственниками помещений* и *Управляющей организацией,* обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан,

б) освещение помещений общего пользования,

в) обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования,

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

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме,

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности,

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

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

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования);

Коммунальные услуги (предоставление коммунальных услуг) – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.