Приложение № 5

к распоряжению Администрации

МО СП «Тарбагатайское»

от «14» сентября 2022 г. № 184

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ**

**Многоквартирными жилыми домами (деревянные)**

**по ул. Гагарина д. 1, ул. Некрасова д. 21, 52; ул. Пушкина д. 96 с. Тарбагатай**

\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

Собственники помещений многоквартирных домов расположенных по адресу: с.Тарбагатай ул. Гагарина д. 1, ул. Некрасова д. 21, 52; ул. Пушкина д. 96, действующие на основании общего собрания Собственников помещений от 24.12.2021, в многоквартирных домах, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «Управляющая компания Звездный» в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Основные понятия и термины, используемые в настоящем договоре:

1.1.1. Собственник (ки) – лицо (ца), владеющее (щие) на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля Собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения Собственника в этом доме.

1.1.2. Обслуживающая организация – юридические лицо, уполномоченное Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

Обслуживающая организация уполномочена осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома в пределах условий настоящего договора, за исключением полномочий, отнесённых к компетенции Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.1.3. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.1.4. Многоквартирные жилые дома, расположенные по ул. Гагарина д. 1, ул. Некрасова д. 21, 52; ул. Пушкина д. 96 с. Тарбагатай.

1.2. Члены семьи Собственника, арендаторы нежилого помещения имеют право пользования данным нежилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника нежилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся нежилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.3. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.4. Настоящий Договор заключен в соответствии с ч.17 ст.161 ЖК РФ и согласован с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этих многоквартирных домах.

1.5. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.6. Условия настоящего договора распространяются на всех Собственников МКД.

1.7.Состав общего имущества МКД с оценкой технического состояния приведены в приложении № 2 к настоящему договору.

1.8. Объектом управления по Договору является общее имущество Собственников в многоквартирных домах, расположенных по адресу: по ул. Гагарина д. 1, ул. Некрасова д. 21, 52; ул. Пушкина д. 96 с. Тарбагатай.

Состав общего имущества в МКД может быть изменен по решению общего собрания Собственников в МКД.

1.9. Цель настоящего договора – создание условий для контроля Советом МКД за планированием и расходованием финансовых средств Управляющей организацией по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общедомового имущества в МКД, решения вопросов пользования указанным имуществом, технического совершенствования инженерных систем МКД, направленное на снижение платежей за счёт рационального использования коммунальных ресурсов, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в МКД и придомовым земельным участком дома на законных основаниях.

1.10. Информация о деятельности Управляющей организации размещена на сайте ГИС ЖКХ и иных сайтах, информационных стендах.

Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

1.11. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая обработку телефонных номеров собственников и проживающих в помещении для осуществления смс-информирования и авто-информирования, а также сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в досудебном и судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в части начисления платежей.

В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация за плату в целях управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: ул. Гагарина д. 1, ул. Некрасова д. 21, 52; ул. Пушкина д. 96 с. Тарбагатай (далее – многоквартирный дом) обязуется:

2.2. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников, в соответствии с утвержденным тарифом по оплате за управление и содержание (обслуживание и ремонт) многоквартирного дома.

2.3. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени, по поручению и за счет собственников. Стороны договорились, что договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов**, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.**

2.4. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ч. 3 ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержаться в смешанном договоре.

2.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 3, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

2.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.7. Управляющая организация определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей и согласовывает с Советом дома самостоятельно.

2.8. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входных группах в подъезды или иных общедоступных местах в многоквартирном доме. Факт размещения указанного объявления подтверждается подписью председателя совета многоквартирного дома, уполномоченного собственниками лица или любого другого собственника помещения в многоквартирном доме. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.9. Управляющая организация в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом оказывает услугу содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома и периодичностью их выполнения, приведенным в Приложении № 3 к настоящему Договору. Обслуживающая организация вправе оказывать иные дополнительные возмездные услуги, направленные на содержание и ремонт общего имущества в МКД и имущества в помещении Собственников.

2.10. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Акт заполняется представителем Управляющей организации, а при его отсутствии 2 собственниками и председателем Совета МКД в двух экземплярах.

2.11. Один экземпляр Акта передается в Управляющую организацию, которая регистрирует и делает отметку на экземпляре заявителя.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:
      1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.
      2. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.
      3. Обеспечивать предоставление собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем открытия лицевых счетов на собственников в ресурсоснабжающих организациях.
      4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченными Управляющей организацией.
      5. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.
      6. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.
      7. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет иных платежей (за содержание, ремонт и прочие услуги) собственниковс правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе единому расчетно-кассовому центру или другим организациям.
      8. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.
      9. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.
      10. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.
      11. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Собственника.
      12. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома по **тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**
      13. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.
      14. Предоставить Собственнику информацию об Управляющей организации, состав которой, порядок, способы и сроки раскрытия установлены законодательством Российской Федерации.
      15. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.2.**Управляющая организация вправе:**

* + - 1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.
    1. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.
    2. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.
    3. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.
    4. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.
    5. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.
    6. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.
    7. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением №3 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.
    8. На условиях, определенных решениями общего собрания собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.
    9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома с правом совещательного голоса.
    10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.
    11. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.
    12. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.
    13. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома или посредством смс-уведомлений.
    14. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений, если такая проверка связана с принятым собственниками решением об уменьшении состава услуги «содержание общего имущества».
    15. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.
    16. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
    17. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться непосредственно, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

**3.3. Собственники помещений обязуются:**

3.3.1. Использовать занимаемое нежилое помещение и общее имущество МКД по назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования помещениями, Правила содержания общего имущества Собственников помещений в МКД и придомовой территории и соблюдать другие нормативные акты;

3.3.2. Ежемесячно вносить плату за жилищные услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным;

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, а также осуществлять дополнительное финансирование в установленном порядке для проведения текущего/ капитального ремонта исходя из решений Общего собрания собственников МКД.

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, подвалах, мансардных этажах, чердаках, на лестничных площадках, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведённые для этого места, не засорять канализацию;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу МКД, осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных нагревательных приборов;

3.3.7. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Обслуживающей организацией возможность их установки в помещении;

3.3.8. Согласовать в установленном порядке проект перепланировки/переоборудования помещения Собственника, а также ставить в известность Обслуживающую организацию о проведении ремонтных работ в помещении Собственника, влекущих за собой реконструкцию, переустройство, переоборудование или перепланировку;

3.3.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.10. Немедленно сообщать (направлять заявку) Обслуживающей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в том числе о несоответствии общего имущества МКД Правилам содержания общего имущества МКД, Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, через аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.11. Допускать в помещение представителей Обслуживающей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.12. Своевременно информировать Обслуживающую организацию в следующих случаях:

- передача (сдача) в наём нежилого помещения третьим лицам;

- изменения в технических характеристиках помещения, установка приборов учета на предоставляемые коммунальные услуги;

- в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;

3.3.13. Уведомлять Обслуживающую организацию о проведении Общего собрания Собственников помещений в МКД за 10 дней до даты проведения собрания.

3.3.14. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.15. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.16. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

3.3.17. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.

3.3.18. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

**3.4. Собственники помещений имеют право:**

3.4.1. Получать услуги, предусмотренные Договором, безопасные для его жизни и здоровья, не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.2. Пользоваться льготами по оплате услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307 от ресурсоснабжающих организаций;

3.4.4. Производить сверку с Обслуживающей организацией расчетов по оплате за нежилое помещение, требовать возмещения вреда и убытков в соответствии с законом «О защите прав потребителей» и перерасчета квартирной платы при снижении качества услуг.

3.4.5. Осуществлять контроль за соблюдением Обслуживающей организацией Правил и норм содержания и ремонта общего имущества в МКД и придомовой территории;

34.6. Собственник помещения имеет право также наделить иное лицо своими правами и обязанностями согласно договоров социального найма, доверенности и в ином порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.7. Реализовывать иные права предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

**3.5. Собственники помещений не вправе:**

3.5.1. Производить работы на инженерных сетях дома, относящихся к общему имуществу МКД, без согласования с Обслуживающей организацией;

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (стиральные машины, электронагреватели и т.д.), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру. Стороны определили, что электрические возможности внутридомовой электрической сети для многоквартирного дома с электроплитами на одну квартиру составляет 10 кВт/ч. Собственник/наниматель (член семьи собственника/нанимателя) обязан самостоятельно определять часовую нагрузку на электрические сети путём сложения мощности всех используемых электробытовых приборов в соответствии с их техническими данными;

3.5.3. Использовать теплоноситель из инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;

3.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающее требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества ежегодно устанавливается Общим собранием Собственников помещений в МКД по согласованию с Обслуживающей организацией.

4.2. Стороны договорились, что указанный в настоящем пункте размер платы устанавливается сроком на 1 год, начиная с даты принятия общим собранием собственников решения об изменении тарифа, и подлежит пересмотру ежегодно. Перезаключение договоров управления в данном случае не требуется. Изменение размера оплаты оформляется дополнительным соглашением. Отсутствие данного соглашения не является основанием для снижения размера оплаты либо неоплаты указанных услуг. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя плату за услуги и работы по:

- содержанию общего имущества в МКД;

- текущему ремонту общего имущества в МКД;

- капитальному ремонту общего имущества в МКД (в случае, если в соответствии с п.3 ч.2 ст. 175 Жилищного кодекса Российской Федерации Управляющая организация является владельцем специального счета).

Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения (Pi), каждого Собственника помещения в МКД определяется как произведение общей площади помещения (Si), принадлежащего данному Собственнику, на установленный общим собранием тариф (Tж).

Размер платы за управление Многоквартирным домом и его содержание Договора **составляет**  **15 руб. 00 коп.** за один кв.м. общей площади помещения, начиная с «01» октября 2022 г.

Размер оплаты за содержание и ремонт нежилого помещения может быть определен исходя из фактических потребностей нежилого помещения, что утверждается по согласованию сторон данного договора и определяется в дополнительном соглашении к договору.

4.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание общего имущества определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Обслуживающей организации на срок не менее чем один год или на срок действия настоящего Договора. Изменение перечня услуг и работ также устанавливается общим собранием Собственников помещений по согласованию с управляющей компанией.

4.4. Собственники помещений вносят плату по настоящему Договору на указанный в платёжном документе (квитанции, счете, счет-фактуре) счет не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Стороны договорились, что Управляющая организация вправе заключать с третьими лицами договоры о приёме платежей от граждан и о начислении платежей и выставлению квитанций гражданам. Граждане обязаны осуществлять перечисление денежных средств в счет платы за жильё и коммунальные услуги через организацию, осуществляющую выставление платежных документов (квитанций) или через банк, указанный в данном платёжном документе (квитанции).

4.5. Неиспользование Собственниками помещений и иными лицами помещений в МКД не является основанием не внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.6. Штрафные санкции, предъявленные в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий к Управляющей организации, оплачиваются за счет средств по основной деятельности (прибыли) Управляющей организации, списываемых с расчетного счета Управляющей организации, если санкции возникли по вине Управляющей организации.

4.7. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ:

4.7.1. Стороны договорились, что расчет платы за коммунальные услуги, поставляемые ресурсоснабжающими организациями, производится самими ресурсоснабжающими организациями.

4.7.2. Управляющая организация не несет ответственности за прием и расчет оплаты за коммунальные услуги. Собственники помещений обязуются заключить договоры поставки коммунальных ресурсов непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

4.7.3. Оплата коммунальных услуг производится непосредственно в Ресурсоснабжающие организации, без привлечения Управляющей организации.

4.7.4. Стоимость коммунальных услуг определяется Ресурсоснабжающими организациями ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

5.1. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Обслуживающей организации признается неудовлетворительной, Обслуживающей организации выносится предупреждение с указанием сроков устранения нарушения обязательств.

5.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Собственник помещений, не обеспечивший допуск должностных лиц Обслуживающей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несёт ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Обслуживающей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

5.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, массовые беспорядки и т.п.

5.5. Обслуживающая организация освобождается от ответственности за вред, причинённый Собственникам помещений из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, а также вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками помещений своих обязательств, в том числе в случае наличия у Собственников помещений перед Управляющей организацией задолженности по платежам.

5.6. Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений и органами власти в рамках действующего законодательства, в пределах своей компетенции.

5.8. Границей эксплуатационной ответственности Обслуживающей организации между общедомовым оборудованием и помещением собственника является:

- по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен квартиры, нежилого помещения оконных заполнений, в том числе оконных заполнений на лоджиях и балконах и входной двери в квартиру, при этом, пластиковые окна, стекла, откосы, отливы и заполнение относятся к зоне ответственности собственника;

- на системе теплоснабжения – от внешней стороны МКД (или от общего теплосчетчика) до стояка, и от стояка отопления до первого запорного устройства, резьбы либо крана (в зависимости от того, какое устройство находится ближе к стояку) на гребенке отопления, расположенные в подъезде либо ином месте, а при наличии индивидуального прибора учета- до первого запорного устройства перед индивидуальным прибором учета, независимо от места его установки. При этом, указанные запорные устройства, резьба либо кран находятся в зоне ответственности собственника помещения;

- на сетях холодного и горячего водоснабжения – от внешней стороны МКД, а при наличии общего прибора учета - от места соединения коллективного прибора учета с соответствующей инженерной сетью, до первого отключающего устройства, резьбы расположенного на ответвлениях от стояков в жилом (нежилом) помещении. При этом, указанные запорные устройства, резьба либо кран находятся в зоне ответственности собственника помещения;

- по системе обратного трубопровода горячей воды(полотенцесушитель) до первого отводящего устройства- крана, резьбы полотенцесушителя (в зависимости от того, какое устройство находится ближе к стояку). При этом, указанные запорные устройства, резьба либо кран находятся в зоне ответственности собственника помещения. В случае обнаружения управляющей компанией случая переобустройства стояка и/или полотенцесушителя, а равно изменение конфигурации, перенос, отвод указанного стояка зона ответственности собственника переносится до места соединения проектного стояка/трубы/полотенцесушителя с измененной инженерной сетью потребителя. При этом, резьба на проектном стояке также относится к зоне ответственности собственника помещения.

- на системе канализации – от внешней стороны МКД до входа канализации в гребёнку жилого (нежилого) помещения;

- по сетях электроснабжения – от внешней стороны МКД или от вводно-распределительного устройства МКД до ввода в помещение Заказчика, либо до индивидуального электросчетчика при его наличии.

5.9. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

-противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

-использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

-не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.

-аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

-пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

* 1. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по Договору Собственниками/нанимателями/арендаторами.
  2. Управляющая организация не отвечает за ненадлежащее состояние общего имущества, а также за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостаточности средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома, если Управляющая организация уведомила собственников о необходимости проведения работ по содержанию или ремонту общего имущества, видах и стоимости работ, а также о необходимости сбора дополнительных денежных средств.
  3. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется:
* Советом многоквартирного дома, действующим в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и положением о Совете МКД;
* непосредственно Собственником помещения МКД или его представителем;
* органом местного самоуправления и иными контрольно-надзорными органами.

1. **УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке на основании решения Общего собрания Собственников помещений в МКД в случае несоблюдения Обслуживающей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней об этом не позже чем за 2 месяца до даты расторжения;

- в одностороннем порядке по инициативе Обслуживающей организации с обязательным уведомлением Собственников помещений об этом не позже чем за 1 месяц;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Обслуживающей организации;

- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.3. Отчуждение помещения новому Собственнику (нанимателю) не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора. В этом случае новый Собственник помещения (наниматель) вступает в настоящий Договор и несёт указанные в настоящем Договоре права и обязанности с момента возникновения права собственности (найма).

**7. Контроль за исполнением Обслуживающей организацией**

**обязательств по настоящему Договору**

7.1. Контроль за деятельностью Обслуживающей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Обслуживающей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также соответствующих документов, проведения осмотров общего имущества;

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным санитарным, техническим и иным специальным требованиям для административного воздействия, обращения в иные органы.

7.2. В случаях:

- нарушения объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

- нарушение объёмов и качественных параметров предоставления коммунальных услуг;

- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан,

- причинению вреда общему имуществу Многоквартирного дома;

- неправомерных действий Собственника;

по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

В случае признания Обслуживающей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Обслуживающей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Обслуживающей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт составляется в произвольной форме. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

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

7.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Обслуживающей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

**7.1. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

7.1.1. В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

7.1.2. Контроль за выполнением управляющей организацией условий договора осуществляется путем предоставления Председателю совета Дома ежеквартального отчета.

7.1.3. Контроль осуществляется путем обязательного участия Председателя или членов совета МКД:

- в осмотрах общего имущества (крыши, чердаки, подвалы, кровли, инженерное оборудование и иное) с целью подготовки предложений по их ремонту с подписанием акта осмотра;

- в приемке всех видов работ, с подписанием акта приемки, либо акта с выявленными недостатками;

- в составлении актов о нарушении условий договора, с обязательным, надлежащим уведомлением управляющей компании не ранее чем за 10 дней до даты составления указанного акта;

- в рассмотрении жалоб заявителей, связанных с исполнением договора.

7.1.4. После предоставления управляющей компанией ежеквартального отчета Председателю совета МКД, последний, в срок не превышающий 10 календарных дней обязуется согласовать (утвердить) указанный отчет, либо в письменном виде представить замечания к указанному отчету.

7.1.5. В случае если Председатель Совета МКД в установленный срок не подписывает ежеквартальный отчет и не предоставляет управляющей компании письменные замечания, отчет считается принятым и согласованным.

7.1.6. В случае если, деятельность Председателя Совета МКД осуществляется на возмездной основе, то управляющей компанией ежемесячно, в срок до 15 числа каждого месяца оплачивается сумма в размере 2000 (две тысячи рублей) на реквизиты председателя совета МКД. При этом, председатель постоянно, не реже одного раза в год проводит общее собрание собственников, где отчитывается о проделанной работе в соответствии с ч. 7.1.1-7.1.6 договора управления.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на один год с 14 сентября 2022 года.

В случае если ни одна из сторон не заявит о расторжении договора за 2 месяца до окончания срока его действия, договор считается пролонгированным на тот же срок, на тех же условиях.

8.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

**9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

9.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются путем переговоров, а также путем направления претензии. Срок рассмотрения претензии - 20 дней.

9.2. В случае недостижения согласия, спор передаётся на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляется в письменной форме, подписывается Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

1. 10.1. Границей эксплуатационной ответственности Обслуживающей организации между общедомовым оборудованием и помещением собственника является:
2. - по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен квартиры, нежилого помещения оконных заполнений, в том числе оконных заполнений на лоджиях и балконах и входной двери в квартиру;
3. - на системе теплоснабжения – от внешней стороны МКД (или от общего теплосчетчика) до стояка, и от стояка отопления до первого запорного устройства, резьбы либо крана на отводящей гребенке отопления, расположенных в подъезде либо ином месте, а при наличии индивидуального прибора учета- до первого запорного устройства перед индивидуальным прибором учета, независимо от места его установки. При этом, указанные запорные устройства, резьба, отвод либо кран находятся в зоне ответственности собственника помещения;
4. - на сетях холодного и горячего водоснабжения – от внешней стороны МКД, а при наличии общего прибора учета - от места соединения коллективного прибора учета с соответствующей инженерной сетью, до первого отключающего устройства, резьбы либо крана расположенного на ответвлениях от стояков в жилом (нежилом) помещении. При этом, указанные запорные устройства, резьба либо кран находятся в зоне ответственности собственника помещения;
5. - по системе обратного трубопровода горячей воды (полотенцесушитель) до первого отводящего устройства- крана, резьбы либо отвода к полотенцесушителю. При этом, указанные устройства - резьба, отвод, муфта либо кран находятся в зоне ответственности собственника помещения;
6. - на системе канализации – от внешней стороны МКД до входа канализации в гребёнку жилого (нежилого) помещения;
7. - по сетях электроснабжения – от внешней стороны МКД или от вводно-распределительного устройства МКД до ввода в помещение Заказчика, либо до индивидуального электросчетчика при его наличии.

Заказчик обязуется оплачивать указанные услуги в порядке, установленном разделом 4 настоящего контракта.

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме устанавливается исходя из состава общего имущества, утвержденного общим собранием собственников помещений, и положений настоящего Договора.

* 1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение 14 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.
  2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре или иным способом, указанным в настоящем Договоре.
  3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.
  4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.6. Заключение настоящего договора не прекращает неисполненных обязательств Собственника по оплате работ по капитальному ремонту, выполненных Управляющей организацией по ранее действовавшему договору с Собственником.

10.7. Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления двух документов, подписанного сторонами с учетом положений раздела 10 настоящего Договора.

Один экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей организации. Другой- у собственника помещения. Последующее предоставление копий Договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

**10.9 Телефоны аварийных служб:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Аварийная(круглосуточная служба): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол общего собрания собственников от 24 декабря 2021 года.

2. Приложение № 2 - СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД С ОЦЕНКОЙ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

3.Приложение № 3 - Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества, включая управление МКД, иные виды деятельности Управляющей организации, направленной на достижение целей управления МКД.

**11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Управляющая организация:**

ООО «Управляющая компания Звездный»

ИНН/КПП

ОГРН

Юридический адрес:

Фактический адрес:

Расчётный счёт:№

К/с

Бик

Директор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Собственники многоквартирных домов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение № 2

к Договору управления многоквартирными домами

от \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_.2022г.

СОСТАВ

ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД С ОЦЕНКОЙ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

А. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МКД

1. Серия МКД-
2. Кол-во этажей-
3. Кол-во подъездов-
4. Кол-во квартир-
5. Общая площадь МКД-
6. Общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности граждан и юр.лиц, без учета лоджий и балконов-
   1. В т.ч. общая площадь жилых помещений-
   2. В т.ч. общая площадь нежилых помещений-
7. Общая площадь нежилых помещений общего пользования-
8. Площадь земельного участка
9. Категория дома с учетом видов удобств и оснащенности МКД-
10. Класс энергетической эффективности-

|  |  |
| --- | --- |
| Б. ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ | |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 1. ПОДВАЛЬНЫЕ НЕВЫГОРОЖЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 1. Площадь пола –  2. Материал пола -  3. Площадь стен -  4. Отделка стен – черновая  5. Отделка потолка - черновая  6. Количество дверей -  7. Материал дверей – металл  8. Площадь дверей -  9. Количество окон - |  |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ(Электрощитовая) |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 1. Площадь пола -  2. Материал пола -  3. Площадь стен -  4. Отделка стен – черновая  5. Отделка потолка - черновая  6. Количество дверей –  7. Материал дверей – металл  8. Площадь дверей –  9. Количество окон - 0 шт. |  |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 3. ТЕПЛОВОЙ ПУНКТ |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 1. Площадь пола -  2. Материал пола -  3. Площадь стен –  4. Отделка стен – черновая  5. Отделка потолка - черновая  6. Количество дверей -  7. Материал дверей – металл  8. Площадь дверей –  9. Количество окон - |  |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 4. ПОДЪЕЗД Лестничная клетка |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 1. Количество межлестничных площадок -  2. Площадь полов в лестничной клетке –м2.  3. Материал полов - плитка  4. Количество маршей – шт.  5. Материал маршей – , плитка  6. Количество ступеней –шт.  7. Материал ступеней – плитка  8. Материал ограждения маршей – металл, дерево  9. Протяженность ограждений маршей –п.м.  10. Материал поручней – дерево  11. Площадь стен – м2.  12. Отделка стен – оштукатуренные, окрашенные  13. Площадь потолков – м2.  14. Отделка потолков – оштукатуренные, окрашенные  15. Количество дверей - шт.  16. Материал дверей – металл  17. Площадь дверей – м2.  18. Количество окон - шт.  19. Материал окон – пластик  20. Площадь окон – м2. |  |
| В. НЕСУЩИЕ И НЕНЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ МКД | |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 1. ФУНДАМЕНТЫ |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 1.1. Вид –  1.2. Материал –  1.3. Протяженность – п. м. |  |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 2. СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 2.1. Материал стен – , облицовочный кирпич.  2.2. Объем- м3.  2.3. Материал фасадов – облицовочный кирпич.  2.4. Площадь фасадов - м2. |  |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 3. БАЛКИ (РИГЕЛИ) |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 4.1. Материал –  4.2. Количество - шт. |  |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 4. КРЫША |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 6.1. Вид кровли –  6.2. Материал кровли –  6.3. Площадь кровли – кв. м.  6.4. Протяженность ограждений - п. м. |  |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 5. КОЗЫРЬКИ, БАЛКОННЫЕ ПЛИТЫ |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 7.1. Материал –  7.2. Количество – шт.  7.3. Площадь – м2. |  |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 6. КРЫЛЬЦА |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 8.1. Материал –  8.2. Количество – шт.  8.3. Площадь – м2.  8.4. Материал отделки –  8.5. Протяженность ограждений крылец – п. м.  8.6. Материал ограждений – металл  8.7. Материал поручней - металл. |  |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 7. ЛЮКИ, ЛАЗЫ, ИНЫЕ ЗАКРЫВАЕМЫЕ ПРОЕМЫ |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 11.1. Количество – шт.  11.2. Наименование – Люк .  11.3. Материал – металл.  11.4. Площадь – м2. |  |
| Г. СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ | |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 1. СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| * 1. Длина сети от границы раздела до вводных шкафов в МКД:   ВРУ- п. м., марка кабеля АПВ.  ВРУ- п. м., марка кабеля АПВ  1.2. Общий прибор учета электрической энергии на здание (марка)  - .  1.3. Электрические вводно-распределительные устройства, с аппаратурой защиты, контроля и управления – шт.  1.4. Длина магистралей от приборов учета по:  - подвалу (цоколю) – п.м., марка кабеля –ППВ    1.5. Количество распределительных щитков – шт.  1.6. Количество светильников в местах (помещениях) общего пользования - 57 шт., суммарная мощность – кВт.  1.8. Количество электродвигателей и их суммарная мощность по назначению оборудования: | . |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 2. ТЕПЛОВОЙ УЗЕЛ |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 1.1. Длина трубопроводов т/сети от границы раздела до отключающих задвижек теплового узла – п м., Ду - мм., материал труб – металл .  1.2. Общий прибор учета тепловой энергии на здание (марка) – нет  1.3. Манометры - шт.  1.4. Термометры – шт.  1.5. Насосы:  - марка – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, мощность – 220 кВт, напор - \_\_ м.вд.ст.,  1.6 Бойлер |  |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 3. СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 3.1.Нагревательные приборы:  - наименование (марка) – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, количество – \_\_\_\_\_\_ шт., поверхность нагрева – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.  3.2. Трубы:  - Ду - мм, материал – пластик , протяженность – п. м;  - Ду - мм, материал - металл, протяженность – п. м; |  |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 4. СИСТЕМА ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 6.1. Длина сети водопровода от границы раздела до отключающих задвижек узла ввода - п. м., Ду – мм., материал труб – металл .  6.2. Общий прибор учета холодной воды на МКД (марка) – .  6.3. Трубы:  - Ду – мм, материал – металл , протяженность – п. м;  - Ду – мм, материал - пластик, протяженность – п. м;  - Ду – мм, материал - пластик, протяженность – п. м;  6.4. Запорно-регулирующая арматура:  - наименование (марка) – \_\_\_\_\_\_\_\_\_, Ду - \_\_\_\_ мм., кол-во - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  - наименование (марка) – \_\_\_\_\_\_\_\_\_, Ду - \_\_\_\_ мм., кол-во - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  6.5. Манометры - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт. |  |
| Д. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С ЭЛЕМЕНТАМИ ОЗЕЛЕНЕНИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВА | |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 1.1. Кадастровые номер:  1.2. Общая площадь земельного участка – га, в том числе площадь застройки – \_ га;  1.3. Покрытия:  - асфальт – га, в т.ч. проезды – га, - грунт – га.  1.4. Уборочная территория – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ га, в т.ч. устранения скользкости - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ га. | Благоустройство |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 2. ЗЕЛЕНЫЕ НАСАЖДЕНИЯ |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 2.1. Деревья – шт.  2.2. Кустарник п. м. | Благоустройство |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 3. ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА |
| Параметры (показатели) элемента (объекта)  Детская площадка |
| 3.1. Ограждения – п. м.  3.2. Материал ограждения – металл.  3.3. Урны - шт. | Благоустройство |
| Наименование элемента (объекта) в составе общего имущества | Оценка технического состояния. Сведения о технической документации.  Иные полезные сведения |
| 5. НАРУЖНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ |
| Параметры (показатели) элемента (объекта) |
| 5.1. Количество светильников – шт., Мощность кВт.  5.2. Длина сети наружного освещения – м.  5.3 Марка кабеля – ВВГ. | Благоустройство |

Оценки технического состояния общего имущества:

« » - новое или не требующее ремонта имущество.

« » - необходимы профилактические (косметические) работы в рамках технического обслуживания.

«Удовлетворительное» - необходим текущий ремонт.

«Неудовлетворительное» - необходим капитальный ремонт.

«Необходима замена» - ремонт не возможен, в т. ч. по технико-экономическим причинам.

Приложение № 3

к Договору управления многоквартирными домами

от \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_.2022г.

ПЕРЕЧЕНЬ

РАБОТ (УСЛУГ) ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД, ИНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, НАПРАВЛЕННОЙ НА ДОСТИЖЕНИЕ ЦЕЛЕЙ УПРАВЛЕНИЯ МКД РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: ул. Гагарина д. 1, ул. Некрасова д. 21, 52; ул. Пушкина д. 96 с. Тарбагатай

(деревянные)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование работ и услуг** | **Размер платы, за 1 кв. метр общей**  **площади**  **(рублей в месяц)** | **Периодичность работ и услуг** |
| 1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома | **3,52** | По мере необходимости |
| 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. | **3,49** | По мере необходимости |
| 3. Работы по содержанию придомовой территории и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме (в том числе, сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок) | **4,18** | Придомовая территория -5 раз в неделю  сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров,  лестничных площадок) – 1 раз в неделю |
| 4.Управление жилищным фондом (в том числе внесение данных по многоквартирным домам в ГИС ЖКХ) | **3,81** | 1. раз в неделю |
| 5. Аварийно - диспетчерская служба по осуществлению повседневного (текущего) контроля за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, осуществление контроля качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, круглосуточную регистрацию и контроль выполнения заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах. | - | Круглосуточное обслуживание АДС |
| **ИТОГО** | **15,00** |  |