**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР**

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

МЕЖДУ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСН)

И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

г. Воронеж "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

*(наименование юридического лица)*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*указать номер и дату лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД*

выданной Государственной жилищной инспекцией Воронежской области, (далее - Управляющая организация), в лице: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(должность, фамилия, имя, отчество руководителя)*

действующего на основании Устава, с одной стороны, иТоварищество Пользователей жилья \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(наименование Товарищества)*

(далее - ТСЖ, Товарищество), созданное в многоквартирном доме,расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(индекс, улица, номер дома, номер корпуса)*

(далее - Многоквартирный дом), в лице председателя правления ТСЖ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(фамилия, имя, отчество)*

действующего на основании Устава, далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

 **1. Общие положения**

**1.1.** Настоящий Договор заключен на основании решения правленияТСЖ (протокол от "\_\_" \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_) и (или) решения общего собрания членов ТСЖ (протокол от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. N\_\_\_\_\_).

**1.2**. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

**2. Предмет Договора**

**2.1.** Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, оказание услуг по управлению многоквартирным домом, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме, лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях (далее –Пользователь).

**2.2.**Управляющая организация по заданию ТСЖ для обеспечения интересов Пользователей помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные и иные услуги Пользователям в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность в соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

**2.3.** Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**3. Права и обязанности Сторон.**

**3.1.** Управляющая организация обязана:

**3.1.1.** Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом.

**3.1.2.** Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением N 2 «Переченьуслуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества» к настоящему Договору.

**3.1.3.** Предоставлять коммунальные услуги Пользователям в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, в необходимом объеме и качестве, а именно:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

е) отопление

**3.1.4**. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг.

**3.1.5.** Принимать от Пользователей плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, выставляемому в адрес указанных лиц со стороны Управляющей организации.

**3.1.6.** Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить ТСЖ и Пользователей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Товарищества и/или Пользователей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

**3.1.7.** Организовать и вести прием Пользователей по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии ТСЖ, предложения, заявления и жалобы Пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

**3.1.****8.** Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Пользователя согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением проведения срочных аварийных работ.

**3.1.9.** Предоставлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в срок до «15» апреля года, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется Управляющей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**3.1.10**. Передать Товариществу техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 7 (Семь) рабочих дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или в виду его расторжения.

**3.1.11.** Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

**3.2.** Управляющая организация вправе:

**3.2.1.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. с привлечением третьих лиц.

**3.2.2.** Требовать от Пользователей внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право собственности, пользования помещениями в Многоквартирном доме, а также подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

**3.2.3.** Готовить предложения Товариществу по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- перечню работ и услуг, предусмотренных Приложением N 2 к настоящему Договору.

**3.2.4.** Заключить договор(-ы) на организацию начисления и сбора платежей Собственникам, уведомив о наименовании и реквизитах данной организации ТСЖ.

**3.2.5**. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Пользователей, согласовав с последними дату и время таких осмотров в порядке, установленном действующим законодательством.

**3.2.6.** Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Пользователям в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**3.2.7.** Самостоятельно и (или) с привлечением на договорной основе третьих лиц (расчетно-кассовых центров, банков) осуществлять ведение лицевых счетов на оплату услуг ЖКХ Пользователей (пользователей), вести их автоматизированный (механический) учет, осуществлять формирование и направление Пользователям платежных документов на оплату услуг ЖКХ по настоящему Договору.

**3.2.8.** Принимать участие (без права голосования) в общих собраниях собственников помещений Многоквартирного дома, общих собрания членов Товарищества, правления ТСЖ.

**3.2.9.** Без предварительного уведомления Заказчика, Пользователейприостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

 а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации на оборудовании и (или) сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

       б) возникновения стихийных бедствий, чрезвычайных ситуаций, техногенных катастроф.

**3.2.10.** Представлять законные интересы Пользователей помещений в Многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

**3.2.11.** Передавать на рассмотрение органов управления Товарищества предложения по стоимости услуги и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также годовые планы работ по содержанию и ремонту общего имущества.

**3.2.12.** Вести в отношении Пользователей-должников претензионно - исковую работу по взысканию задолженности.

**3.2.13.** Осуществлять иные действия, направленные на управление Многоквартирным домом, не запрещенные законом.

**3.3.** ТСЖ обязано:

**3.3.1.** Обеспечить возможность доступа сотрудникам управляющей организации, а также сотрудникам лиц, привлеченных по договору с управляющей организацией, к местам общего пользования многоквартирного дома.

**3.3.2.** Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

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

**3.3.4.** Соблюдать, а также довести до сведения Пользователей необходимость соблюдения следующих требований:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

**3.3.5.** Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Пользователю помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

**3.3.6.** Не позднее чем за 10 дней до даты проведения направлять в адрес Управляющей организации уведомления проведении общего собрания членов ТСЖ, собрания правления Товарищества, в случае, если вопросом повестки таких собраний является изменение и (или) прекращение условий настоящего договора.

**3.3.7.** Не позднее 3-х рабочих дней с момента оформления решений органов управления ТСЖ, общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в протокольной форме передавать в адрес управляющей организации копии протоколов, содержащих такие решения, в случае если принятые решения связаны с исполнением сторонами настоящего договора управления. Передаваемые копии протоколов должны быть заверены печатью ТСЖ и подписаны должностным лицом Товарищества.

**3.3.8.**Довести до сведения Пользователей условия настоящего договора, включая порядок и сроки оплаты по договору.

**3.4.** ТСЖ имеет право:

**3.4.1.**Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

**3.4.2.** Представлять интересы и выступать от имени Пользователей в отношениях с Управляющей организацией.

**3.4.3.**Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

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

**3.4.5.** Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

**4. Цена Договора, размер платы за жилое (нежилое)помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения, условия предоставления коммунальных услуг**

**4.1.**Исполнение денежных обязательств ТСЖ перед управляющей организацией по настоящему договору осуществляется следующим образом: в течение всего периода действия договора Пользователи помещений в Многоквартирном доме вносят плату за жилое (нежилое) помещение (п. 4.7.) и коммунальные услуги (п. 4.8.), в пользу управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных п. 4.8.1.1. настоящего договора.

**4.2.** Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится Пользователями на основании:

**4.2.1.** платежных документов, выставляемых в адрес Пользователей помещений со стороны управляющей организации или платежных документов в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, представленных (размещенных) не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_числа месяца, следующего за расчетным;

**4.2.2.** информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

**4.3.** Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в Многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного п. 4.8.1.1. настоящего договора.

**4.4.** Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится в пользу управляющей организации до 20 (двадцать) числа месяца, следующего за отчетным.

**4.5.** Отчетным месяцем по настоящему договору устанавливается один календарный месяц – с первого по последнее число.

**4.6.**Неиспользование Пользователями помещений в Многоквартирном доме не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

**4.7.Плата за жилое (нежилое) помещение.**

**4.7.1.** Стороны устанавливают, что размер платы за жилое (нежилое) помещение является существенным условием настоящего договора управления.

**4.7.2.**Размер платы за жилое (нежилое) помещение (плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме) устанавливается уполномоченными органами управления Товарищества (с учетом предложений управляющей организации) путем принятия соответствующего решения и доведения данного решения до сведения управляющей организации в порядке, предусмотренном Договором.

**4.7.3.**В случае несогласия управляющей организации с первоначальным размером платы за жилое помещение, предложенным со стороны Товарищества, настоящий договор считается незаключенным.

**4.7.4.**В случае досрочного или очередного изменения Товариществом размера платы за жилое помещение по решению уполномоченного органа ТСЖ в период действия настоящего договора, управляющая организация по своему выбору вправе:

- при несогласии с предложенным размером платы отказаться от исполнения настоящего договора с уведомлением Товарищества о расторжении договора управления;

- продолжить исполнение настоящего договора с применением вновь предложенного ТСЖ размера платы за жилое помещение.

**4.7.5.** Стороны оформляют изменение размера платы за жилое помещение в виде письменного дополнительного соглашения к настоящему договору, подписываемого уполномоченными представителями сторон и заверяемого печатями ТСЖ и управляющей организации. Соответствующие изменения вступают в силу с первого календарного дня расчетного периода, указанного в дополнительном соглашении. В случае если дополнительное соглашение не содержит сведений относительно расчетного периода, с которого вступают в силу изменения размера платы за жилое помещение, указанные изменения вступают в силу с первого календарного дня расчетного периода, следующего за датой подписания дополнительного соглашения.

**4.7.6.** Размер платы за жилое помещение устанавливается на один отчетный год Товарищества, который составляет с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г. по «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

**4.7.7.** Товарищество обязано в срок, установленный локальными нормативными актами ТСЖ, принять решение об изменении размера платы за жилое помещение (с учетом предложений управляющей организации) и установлении нового размера платы, либо утверждении на следующий отчетный год действующего размера платы за жилое помещение.

**4.7.8.** В случае непринятия органами управления ТСЖ решения об изменении размера платы на следующий расчетный год, в срок, установленный локальными нормативными актами Товарищества, управляющая организация вправе по своему выбору:

- отказаться от исполнения настоящего договора с уведомлением Товарищества о расторжении договора управления в порядке, предусмотренном п. договора:

- продолжить исполнение настоящего договора с применением действующего размера платы за жилое помещение (по согласованию с Товариществом).

**4.7.9.** Несогласие с предложенным размером платы за жилое помещение оформляется управляющей организацией в виде письменного уведомления и направляется в адрес ТСЖ в течение \_\_\_ дней с момента получения протоколов содержащих решения о предложенном размере платы за жилое помещение заказным письмом с уведомлением.

**4.7.10.** Размер платы за жилое помещение составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей с одного квадратного метра, пропорциональной доле в праве общей долевой собственности Собственника помещений в Многоквартирном доме..

**4.7.11.** Основания и порядок 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, устанавливаются Правительством Российской Федерации и осуществляются в порядке, предусмотренном разделом \_\_\_\_\_\_ настоящего договора.

**4.7.12.** Решением общего собрания собственников помещений, собрания органа управления ТСЖ, уполномоченного на принятие таких решений, могут быть введены дополнительные виды платы для Пользователей помещений в многоквартирном доме, включая целевые сборы. Порядок взимания, размер, сроки и цели расходования денежных средств по таким платежам определяются дополнительным соглашением к настоящему договору.

**4.8. Плата за коммунальные услуги, условия предоставления коммунальных услуг.**

**4.8.1.** Плата за коммунальные услуги вносится Пользователями в управляющую организацию, за исключением случаев, предусмотренных п. 4.8.1.1.

**4.8.1.1.** По настоящему договору допускается внесение платы со стороны Пользователей за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, оказывающим такие услуги, при условии принятия общим собранием членов Товарищества соответствующего решения, и доведения данного решения до сведения Управляющей организации.

**4.8.2.** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**4.8.3.** В случае, если жилое помещение в Многоквартирном доме не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается уполномоченным представителем управляющей организации и Пользователем (потребителем), а в случае отказа потребителя от подписания акта – представителем управляющей организации и не менее чем 2-мя Пользователями из помещений Многоквартирного дома и представителем Товарищества. В акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю). Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется управляющей организацией в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

**4.8.3.1.** Количество временно проживающих в жилом помещении Пользователей в случае, предусмотренном п. 4.8.3. настоящего договора, определяется на основании составленного уполномоченными органами протокола об административном правонарушении, предусмотренном КоАП РФ об административных правонарушениях или на основании и других сведений о проживающих, полученных при производстве по делу об административном правонарушении.

**4.8.4.** Пользователи - потребители коммунальных услуг в Многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению) в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносят плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды) в пользу управляющей организации.

**4.8.5.** В части не урегулированной условиями настоящего договора управления при предоставлении коммунальных услуг стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

**5. Ответственность сторон**

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

**5.2.** Управляющая организация по условиям настоящего договора несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в следующих границах, за исключением случаев, предусмотренных п. 5.3. настоящего договора:

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация** | **Пользователь**  |
| 1.Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке. | 1.Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантех-оборудование. |
| 2.Внутридомовая система электроснабжения и электрический устройства (за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру (нежилое помещение). | 2.Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики и проводку. |
| 3.Внутридомовая система канализации (водоотведения), общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками. | 3.Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка. Сантех-обрудование в квартире (жилом помещении). |
| 4. Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке. | 4.Ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления. |
| 5. По строительным конструкциям – внешняя стена помещения, оконных заполнений и входной двери в помещение. | 5.По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения. Оконные заполнения и входная дверь в помещение, оконные конструкции. |

**5.3.** Управляющая организация не несет ответственности за конструктивные и инженерно-технические элементы, по формальным признакам относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в случае если указанные элементы изначально не были предусмотрены проектно-технической документацией на Многоквартирный дом, и были установлены (изменены) Пользователями помещений в многоквартирном доме и (или) Товариществом, без получения разрешительной документации и без согласования с управляющей организацией, если такие изменения осуществлялись в период действия договора управления, либо имели место до заключения настоящего договора управления, однако не были доведены ТСЖ до сведения управляющей организации.

**5.4.**Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

**5.5.** В случае неоплаты/не полной оплаты Пользователями стоимости услуг по настоящему договору от начисленных сумм, управляющая организация не вправе требовать оплаты неоплаченной части денежных средств непосредственно от Товарищества.

**5.6.**В случае если выполнение неотложных и обязательных работ и услуг по ремонту (текущего характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить и за возникновение которых она не отвечает, то такие понесенные расходы должны быть ей дополнительно компенсированы Товариществом.

**6. Контроль за выполнением Управляющей организациейее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

**6.1.** Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями [пп. 6.2-](#Par315)[6.7.](#Par322) настоящего раздела Договора;

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

- обращения в контролирующие органы, включая органы государственного жилищного надзора, потребительского контроля, муниципального жилищного контроля, органы прокуратуры РФ, а также лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору.

**6.2.** Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Пользователей, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Пользователей, связанных с нарушением Правил пользования жилыми помещениями в многоквартирном доме, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных действующим законодательством, а также условиями настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

**6.3.**Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Товарищества, заинтересованных Пользователей (в случае, если в результате неисполнения/ненадлежащего исполнения управляющей организацией условий договора управления причинен вред жизни, здоровью и (или) имуществу заинтересованного Пользователя), а также представителей подрядной организации, свидетелей (включая Пользователей помещений в доме), привлеченных экспертов, специалистов и других лиц. Если в течение 12-ти часов с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей 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. Указанный акт составляется по числу заинтересованных лиц, с обязательным предоставлением одного экземпляра акта в Управляющую организацию, а другого – в ТСЖ.

**6.4.** В случае составления акта в одностороннем порядке, по условиям п. 6.3. настоящего договора, Товарищество в течение одного рабочего дня направляет в адрес управляющей организации копию указанного акта. После получения копии акта, составленного в одностороннем порядке, управляющая организация вправе в течение 2-х рабочих дней со дня получения акта направить в адрес Товарищества письменные мотивированные замечания на акт. Товарищество в течение 2-х рабочих дней со дня получения от управляющей организации письменных замечаний на акт, обязано направить данные замечания на акт в адрес заинтересованного Пользователя, а также уведомить его о дате и времени повторного осмотра места происшествия, дате месте и времени составления повторного акта.

 Разногласия сторон по обстоятельствам, изложенным в акте, урегулируются путем переговоров, в том числе путем повторного осмотра места происшествия и составления повторного акта. При недостижении согласия заинтересованная сторона (в том числе заинтересованный Пользователь) вправе назначить экспертизу с установлением наличия и (или) отсутствия факта нарушения договора управления, причин возникновении допущенных нарушений.

Управляющая организация не несет расходы по проведению экспертизы, инициированной заинтересованным Пользователем.

Расходы по проведению экспертизы, инициированной ТСЖ или управляющей организацией, несет Товарищество и управляющая организация соответственно.

**6.5.** В случае ненаправления акта, составленного в одностороннем порядке, в адрес управляющей организации в порядке, предусмотренном п. 6.4. настоящего договора, указанный акта утрачивает юридическую силу и сторона не вправе ссылаться на него, как на подтверждение факта нарушения управляющей организацией условия настоящего договора. В случае ненаправления управляющей организацией письменных замечаний на акта, полученный в порядке п. 6.4. Договора, обстоятельства, указанные в таком акте считаются полностью признанными последней.

**6.6.** Акт, указанный в п. 6.2. Договора, должен содержать:

* дату и время место осмотра и место составления акта;
* дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Пользователя, факты ненадлежащего содержания и ремонта общего имущества, факта предоставления коммунальных услуг с ненадлежащим качеством);
* описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, последствия предоставления работ (услуг) по настоящему договору в ненадлежащем качестве;
* все разногласия, особые мнения и возражения сторон, возникшие при составлении Акта;
* подписи членов комиссии.

**6.7.** К участию в составлении обследования могут быть привлечены уполномоченные представители контролирующих органов.

**6.8.** Акты о предоставлении коммунальных услуг с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составленные в порядке п.п. 6.2.-6.7. настоящего договора, являются основанием для изменения размера платы за соответствующую коммунальную услугу Пользователю(-ям), которым данная услуга предоставлялась в ненадлежащем качестве.

**6.9.**Акты о предоставлении услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в ненадлежащем качестве и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, являются основанием для снижения управляющей организацией размера платы за жилое помещение в отношении всех Пользователей в Многоквартирном доме в соответствующий расчетный период.

**7. Порядок изменения и расторжения Договора**

**7.1.** Настоящий Договор может быть расторгнут:

**7.1.1.** В одностороннем порядке по инициативе одной из Сторон, о чем другая сторона должна быть письменно уведомлена не позднее, чем за \_\_\_\_\_\_месяца по даты его расторжения;

**7.1.2.** По соглашению сторон.

**7.1.3.** В судебном порядке.

**7.1.4.** В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

**7.1.5.** Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с [п. 8.3](#Par350) настоящего Договора.

**7.2.** Настоящий договор считается автоматически расторгнутым при лишении управляющей организации лицензии на осуществление предпринимательской деятельности в сфере управления многоквартирными домами - с момента вступления соответствующего решения суда в законную силу.

**7.3.** В случае смены способа управления многоквартирным домом настоящий договор будет считаться расторгнутым по истечению 30 (тридцать) дней со дня получения от ТСЖ уведомления о смене способа управления. При этом обязанность по направлению соответствующего уведомления по настоящему договору возложена на Товарищество.

**7.4.** Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСЖ и Пользователями.

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

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

**8. Особые условия**

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

**8.2.** Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

**8.3.** 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.

**8.4.** 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.

**9. Срок действия Договора**

**9.1.** Договор заключен на \_\_\_\_ год(а) и вступает в действие с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**9.2.** При отсутствии решения органов управления ТСЖ либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**10. Заключительные положения**

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор содержит 2 приложения.

**Приложения:**

1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме на \_\_\_ л.

2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на \_\_\_ л.

3. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом на \_\_\_ л.

**Реквизиты сторон**

Товарищество собственников недвижимости Управляющая организация

"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_" "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_"

**Приложение №1**

к договору управления многоквартирным домом

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

# Состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# *(адрес многоквартирного дома)*

I. Общие сведения о многоквартирном доме

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Адрес многоквартирного дома |  |
| 2. | Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) |  |
| 3. | Серия, тип постройки |  |
| 4. | Год постройки |  |
| 5. | Степень износа по данным государственного технического учета |  |
| 6. | Степень фактического износа |  |
| 7. | Год последнего капитального ремонта |  |
| 8. | Количество этажей |  |
| 9. | Наличие подвала |  |
| 10. | Наличие цокольного этажа |  |
| 11. | Наличие мансарды |  |
| 12. | Наличие мезонина |  |
| 13. | Количество квартир |  |
| 14. | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества |  |
| 15. | Строительный объем | куб. м |
| 16. | Площадь: |  |
|  | а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками | кв. м |
|  | б) жилых помещений (общая площадь квартир) | кв. 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 |
| 17. | Количество лестниц | шт. |
| 18. | Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) | кв. м |
| 19. | Уборочная площадь общих коридоров | кв. м |
| 20. | Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) | кв. м |
| 21. | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома | кв. м |
| 22. | Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) |  |

**Приложение №2**

к договору управления многоквартирным домом

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

# Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# *(адрес многоквартирного дома)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** |
| **I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** |
|  | Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй | \_\_\_\_\_ раз(а) в неделю |
|  | Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер | \_\_\_\_\_ раз(а) в неделю |
|  | Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода | \_\_\_\_\_ раз(а) в месяц |
|  | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования | \_\_\_\_\_ раз(а) в год |
|  | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер | \_\_\_\_\_ раз(а) в год |
|  | Уборка чердачного и подвального помещения | \_\_\_\_\_ раз(а) в год |
|  | Подготовка зданий к праздникам | \_\_\_\_\_ раз(а) в год |
| **II. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома** |
|  | Подметание земельного участка в летний период | \_\_\_\_\_\_\_ раз в неделю  |
|  | Полив тротуаров | По мере необходимости |
|  | Убора мусора с газона, очистка урн | \_\_\_\_\_\_\_ раз в неделю |
|  | уборка мусора на контейнерных площадках | \_\_\_\_\_\_\_ раз в неделю  |
|  | Полив газонов | По мере необходимости |
|  | Стрижка газона | По мере необходимости |
|  | Подрезка деревьев и кустов | По мере необходимости |
|  | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период. |
|  | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов | \_\_\_\_\_\_\_ раз в неделю  |
|  | Сдвижка и подметание снега при снегопаде | По мере необходимости. Начало работ не позднее \_\_\_ часов после начала снегопада. |
|  | Ликвидация скользкости | По мере необходимости |
|  | Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек | По мере необходимости |
|  | Промывка стен, полов и унитазов в дворовых уборных (для многоквартирных домов, не оборудованных канализацией) | \_\_\_\_\_\_\_ раз в неделю  |
|  | Освещение дворовых уборных (для многоквартирных домов, не оборудованных канализацией) | Обеспечение постоянной готовности к использованию |
| **III. Услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифта** |
|  | Вывоз твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритных и строительных отходов) | \_\_\_\_\_\_\_ раз в неделю  |
|  | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере необходимости |
|  | Сбор и вывоз жидких бытовых отходов | \_\_\_\_\_\_\_ раз в неделю |
|  | Содержание лифта(ов) | Режим работы (включая наличие диспетчерской связи) ежедневно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать период работы)* |
| **IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** |
|  | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | \_\_\_\_\_\_\_ раз(а) в год  |
|  | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшихотмосток | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период |
|  | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования. | По мере необходимости |
|  | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период |
|  | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период |
| **V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** |
|  | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств | Прочистка канализационного лежака \_\_\_\_\_\_\_ случаев в год.Проверка исправности канализационных вытяжек \_\_\_\_\_ в год.Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - \_\_\_\_ проверок в год.Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - \_\_\_\_ раз в год. |
|  | Регулировка и наладка систем отопления | По мере надобности |
|  | Поверка и ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета | Количество и тип приборов учета, требующих проведения поверки \_\_\_\_\_ шт. |
| **VI. Устранение аварий и выполнение заявок Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме**  |
|  | Устранение аварий | На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение \_\_\_\_\_\_\_ минут; на системах канализации в течение \_\_\_\_\_\_\_ минут; на системах энергоснабжения в течение \_\_\_\_\_\_\_ минут после получения заявки диспетчером |
|  | Выполнение заявок Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц по устранению иных недостатков | Протечка кровли - \_\_\_\_\_ сутки (ок), нарушение водоотвода - \_\_\_\_ сутки (ок), замена разбитого стекла \_\_\_\_\_\_\_ сутки (ок), неисправность освещения мест общего пользования \_\_\_\_\_\_\_ сутки (ок), неисправность электрической проводки оборудования - \_\_\_\_\_\_\_ часов, неисправность лифта - \_\_\_\_\_\_\_ часов с момента получения заявки. |
| **VII. Прочие услуги** |
|  | Дератизация | \_\_\_\_\_\_\_ раза в год  |
|  | Дезинсекция | \_\_\_\_\_\_\_ раза в неделю  |
|  | Аварийно-диспетчерское обслуживание | Круглосуточно |
|  | Прием от собственника(ов) и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц заявок и сообщений об авариях и нарушениях | Круглосуточно |

**Приложение №3**

к договору управления многоквартирным домом

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

# Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом, расположенным по адресу

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# *(адрес многоквартирного дома)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА** | **Кол. листов** |
| **I. Техническая документация на Многоквартирный дом** |
|  | 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 осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным законодательством Российской Федерации требованиям: | 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 доме оборудования |  |
| 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 в состав технической документации на многоквартирный дом в случаях, если такие документы не вошли в состав инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома.