

**Дополнительное соглашение
к Договору управления многоквартирным домом № _____**

г. Новосибирск

« ___ » _____ 20__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

(именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**), и Федеральное Государственное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство Новосибирского научного центра Сибирского отделения Российской академии наук», в лице директора Распопова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация** заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

В связи с изменением действующего законодательства РФ внести следующие изменения и дополнения в Договор управления многоквартирным домом № _____ и читать в следующей редакции:

**ДОГОВОР
управления многоквартирным домом**

г. Новосибирск

« ___ » _____ 20__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

(именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**), и Федеральное Государственное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство Новосибирского научного центра Сибирского отделения Российской академии наук», в лице директора Распопова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на обеспечение сохранности общего имущества многоквартирного дома и на предоставление установленного уровня качества жилищно-коммунальных услуг.

1.2. Управляющая организация по поручению собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется:

а) осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ;

б) выполнять работы, оказывать услуги, содержать и выполнять ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделе 3.1. Договора;

в) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 3.2. Договора;

г) осуществлять иную деятельность по управлению многоквартирным домом, в порядке, установленном в разделе 3.3 Договора.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 2 к Договору.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 3 к Договору.

1.5. Управляющая организация осуществляет управление многоквартирным домом, исходя из его конструктивных особенностей и технического состояния.

1.6. Информация об Управляющей организации указана на официальном сайте Управляющей организации: <http://gkhnsk.ru>

1.7. Информация о собственниках помещений, подписавших настоящий договор формируется Управляющей организацией на дату подписания Договора, по форме, приведенной в Приложении № 1 (Реестр собственников помещений, заключивших договор управления).

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

2.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться действующим законодательством РФ.

2.2. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией определяют уполномоченных лиц или лиц, входящих в Совет дома. Сведения об указанных лицах и их контактных телефонах указаны в Приложении № 4.

2.3. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных пользователей помещений многоквартирного дома. Порядок обработки персональных данных определен в Приложении № 5.

2.4. Во исполнение договорных обязательств, Управляющая организация вправе привлекать третьих лиц (специализированные организации, индивидуальных предпринимателей и др.).

2.5. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

2.6. Управляющая организация по согласованию с любым собственником жилого помещения вправе инициировать от его имени проведение внеочередного общего собрания.

2.7. Управляющая организация на ежегодном отчетном собрании представляет собственникам помещений отчет о деятельности управляющей организации (приложение №12).

3. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

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

3.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) утверждается решением общего собрания собственников и приведен в Приложении № 7 и включает:

- минимально необходимые (обязательные) работы, услуги для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства РФ;

- дополнительные работы, услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

Перечень минимально необходимых (обязательных) работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен

только в случае необходимости приведения его в соответствие с требованиями действующего законодательства РФ.

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается на общем собрании собственников жилых помещений с учетом предложений Управляющей организации.

3.1.2 Управляющая организация не позднее, чем за 60 календарных дней до внесения предложения об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества направляет Совету дома предлагаемый Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по форме Приложения № 7.

3.1.3. Работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут быть признаны выполненными, невыполненными, выполненными некачественно или не в полном объеме, в порядке, установленном в Приложении № 6 с составлением двухстороннего акта по форме Приложения № 8.

Экономия, возникшая в случае неполного или некачественного выполнения работ, оказания услуг, аккумулируется на лицевом счете многоквартирного дома и расходуется по решению общего собрания собственников на работы по ремонту общедомового имущества.

3.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг:

3.2.1. Управляющая организация предоставляет потребителям коммунальных услуг холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах потребителей коммунальных услуг договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.2.2. Предоставление коммунальных услуг осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

3.3. Порядок осуществления иной деятельности:

3.3.1. Управляющая организация вправе осуществлять иную деятельность, в виде выполнения платных работ и услуг для потребителей в соответствии с перечнем и ценами, утвержденными Управляющей организацией.

4. Порядок определения цены Договора

4.1. Порядок определения цены Договора:

4.1.1. Цена договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п.4.1.2 настоящего договора.

4.1.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, указанной в Приложении № 7, скорректированной на сумму изменения такой стоимости, в случае неполного или некачественного выполнения работ и оказания услуг.

4.1.3. В случае выполнения непредвиденных, неотложных (аварийных) работ, не предусмотренных Перечнем, в том числе по предписаниям надзорных и контрольных органов, но необходимых для обеспечения безопасных условий проживания, компенсируются собственниками помещений, путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации.

4.1.4. При принятии на Общем собрании собственников решения о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части (заключение договора аренды), собственниками помещений выплачивается Управляющей организации вознаграждение за организацию работы по заключению и ведению договоров (аренды, долевого содержания общего имущества, и пр.) в размере десяти процентов от суммы начисленных средств за использование общего имущества многоквартирного дома.

4.1.5. В случае выполнения Управляющей организацией дополнительных работ по ремонту общего имущества, собственниками жилых помещений выплачивается вознаграждение в размере десяти процентов от суммы выполненных работ.

5. Размeра платы и порядок её внесения

5.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества:

5.1.1 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений Управляющей организации и указан в Перечне работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №7).

В случае непринятия собственниками решения об определении размера платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в течение 60 календарных дней с момента получения ими от Управляющей организации, предлагаемого Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, либо принятия одностороннего решения об определении размера платы без учета предложений Управляющей организации (экономически необоснованного размера платы), Управляющая организация вправе определить размер платы, обеспечивающий выполнение минимально необходимых (обязательных) работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (экономически обоснованный размер платы).

5.1.2. В структуру платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества включена рентабельность в размере десяти процентов.

5.1.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего собственнику помещения.

5.1.4. Если Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома содержит условие о создании резервов, порядок формирования и использования которых установлен в Приложении № 11, размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется с учетом целевых средств собственников помещений на создание таких резервов.

5.1.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества подлежит уменьшению при неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с порядком, установленным в Приложении № 6 и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги:

5.2.1. Плата за коммунальные услуги определяется на основании действующего законодательства и устанавливается соответствующим органом, осуществляющим регулирование тарифов.

Порядок определения ежемесячной платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, выполняется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

5.2.2. Перерасчет платы за коммунальные услуги в связи с временным отсутствием в жилом помещении проживающих граждан производится на основании документов, подтверждающих факт проживания не по месту постоянной регистрации (проживание в другой стране (городе, районе, области и т.д.) в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги:

5.3.1. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, предоставляются за отдельную плату в порядке, установленном в приказе Управляющей организации.

5.4. Внесение платы по Договору:

5.4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, а также иные работы и услуги вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с законодательством РФ в Управляющую организацию (в кассу или через платежных агентов).

Плата вносится на основании информации о произведенных Управляющей организацией начислениях, предоставляемой собственнику или уполномоченному им лицу в местах оплаты, либо на основании платежного документа, представляемого ежемесячно на бумажном носителе в случае, если решением Общего собрания собственников принято соответствующее решение и расходы на данный способ представления платежного документа учтены при определении размера платы за содержание и ремонт.

5.4.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные и иные услуги вносится ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

5.4.3. В случае принятия общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги в адрес ресурсоснабжающей организации напрямую, плата за коммунальные услуги должна вноситься через платежных агентов ресурсоснабжающей организации.

5.4.4. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, платы за коммунальные услуги, в том числе и на общедомовые нужды.

5.4.5. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей, производится по статье «Платные услуги» в кассы Управляющей организации, либо через платежную систему «Город» или иными платежными агентами в срок до 10 числа месяца, следующим за месяцем выполнения или оказания данных работ, услуг.

6. Права и обязанности по Договору

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. договора.

6.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

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

6.1.4. Хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы.

6.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений по вопросам обслуживания и управления многоквартирным домом.

6.1.6. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего контроль за деятельностью Управляющей организации, предоставлять ему акт установления факта некачественного выполнения или выполнения не в полном объеме услуг по содержанию и ремонту общего имущества по форме, установленной в Приложении № 8.

6.1.7. По требованию собственников помещений, в порядке, предусмотренном законодательством РФ выдавать или организовывать выдачу в установленные внутренним распорядком в Управляющей организации дни приема, справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных документов.

6.1.8. По требованию уполномоченного представителя собственников/председателя Совета дома представлять не позднее 01 апреля текущего года отчет о выполнении настоящего договора, по форме указанной в Приложении № 10.

6.1.9. На основании заявки собственника помещения направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу собственника помещения.

6.1.10. Обеспечить возможность осуществления уполномоченным лицом (ми), указанным (ми) в Приложении № 4, контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по договору.

6.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников помещений на качество по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг.

6.1.12. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае наличия решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества, либо его части, заключать соответствующие договоры аренды, вести учет потребляемых жилищно-коммунальных услуг.

Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, за вычетом вознаграждения Управляющей организации за сопровождение договоров, расходуются по решению общего собрания собственников на работы по текущему и капитальному ремонту.

6.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные договором и действующим законодательством РФ.

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определять порядок, способ и затраты на выполнение своих обязательств по договору.

6.2.2. Требовать от лиц, являющихся плательщиками, внесения платы по договору в полном объеме и в установленные сроки, предусмотренные настоящим договором.

6.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по договору требовать уплаты неустоек (пеней).

6.2.5. Требовать в согласованное время с собственником помещения допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.6. Требовать от собственника помещения или иного пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. возникших в результате препятствия со стороны собственников помещений или иных пользователей по осмотру технического и санитарного состояния, выполнению необходимых ремонтных работ и проверки недостатков предоставления коммунальных услуг, когда такой допуск требуется для соблюдения норм действующего законодательства РФ.

6.2.7. Осуществлять в соответствии с Гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате за потребленные коммунальные услуги.

6.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

6.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

6.3.1. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в пределах границы

ответственности и в сроки, установленные законодательством РФ.

6.3.2. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные, санитарно-эпидемиологические и ветеринарные требования, не захламлять места общего пользования, выносить бытовые отходы только в специально оборудованные места.

6.3.3. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также выполнять обязательные требования по содержанию общего имущества.

6.3.4. Обеспечивать доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации и специалистов, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий- в любое время (при наличии удостоверения).

6.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан и их имуществу.

6.3.6. Уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении для перерасчета платы за коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в аренду. В случае несвоевременного уведомления и выявления Управляющей организацией факта изменения количества проживающих, Управляющая организация вправе предъявить к оплате коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих, зафиксированному соответствующим актом.

6.3.7. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

Сообщать в Управляющую организацию свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственника или иного пользователя в городе.

6.3.8. Предоставлять в Управляющую организацию документы о праве собственности (свидетельство) в 5-дневный срок, с момента возникновения права собственности на объект.

6.3.9. Выполнять переустройство инженерных сетей или перепланировку занимаемого помещения только при наличии необходимой разрешительной документации в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования, нарушающие права и законные интересы соседей.

6.3.11. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее десято числа месяца, следующего за расчетным.

6.3.12. Нести расходы на содержание общедомового имущества, а также оплачивать коммунальные услуги помещений на общедомовые нужды пропорционально занимаемой площади, с момента возникновения права пользования.

6.3.13. Допускать (при наличии удостоверения) представителя Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей не чаще 1 раза в 3 месяца.

6.3.14. Нести иные обязанности, предусмотренные договором и законодательством РФ.

6.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

6.4.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим договором.

6.4.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством РФ.

6.4.3. Получать от Управляющей организации акты установления фактов не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке, установленном законодательством РФ по форме указанной в Приложении № 9.

6.4.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

6.4.5. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления размера платы по договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику пеней.

6.4.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, путем подачи письменных предложений Управляющей организации, и принятии решений на собрании при изменении планов работ.

6.4.7. Выбирать и наделять полномочиями по вопросам управления домом доверенных лиц, которые представляют интересы собственников и взаимодействуют с Управляющей организацией от имени доверителей.

6.4.8. Обращаться в Управляющую организацию в письменной форме о нарушении условий настоящего договора и требовать от Управляющей организации рассмотрения обращения в порядке, установленном законодательством РФ.

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

7. Ответственность по договору

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

7.2. Управляющая организация несет ответственность:

- за ущерб причинный имуществу собственника помещений, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, возникшие в результате ее действий или бездействия, в порядке установленном законодательством РФ;

7.3. Собственник помещения несет ответственность:

- за ущерб причиненный Управляющей организации невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязанностей по договору.

Размер неустойки (пени) устанавливается в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.4. В случае неисполнения собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта, ненадлежащего использования принадлежащих ему на правах собственности жилых и (или) нежилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, нанесение ущерба третьим лицам, собственник, несет перед этими лицами ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий в порядке, установленном законодательством РФ.

7.5. Собственник, не обеспечивший допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

7.6. Управляющая организация не несет ответственность за:

- ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации дома;
- техническое состояние общего имущества, которое существовало до даты подписания договора либо до даты, когда Управляющая компания фактически приступила к выполнению работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома и к предоставлению коммунальных услуг потребителям, если эта дата наступила ранее даты подписания договора.

8. Срок действия договора

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами (с даты, следующей за датой подписания акта приемки-передачи управления) при этом договор считается заключенным, если его подписали Собственники, обладающие более чем 50% голосов от голосов всех Собственников.

8.2. Настоящий договор заключен на срок пять лет.

8.3. При отсутствии заявлений на расторжение договора от одной из сторон оформленных надлежащим образом, не менее чем за 60 дней до окончания срока действия договора, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.2. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон:

- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника и Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре, если это нарушает законные права и интересы сторон.

9.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- по решению суда;
- по обстоятельствам, не позволяющим далее исполнять обязательства по договору.

9.4. Расторжение договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ связанных с управлением, содержанием и ремонтом дома, а также предоставления коммунальных и иных услуг, предусмотренных договором.

10. Порядок разрешения споров

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

Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. Заключительные положения

11.1. Подписание и хранение договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений, обладающие более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны договора.

Собственники помещений подписывают договор, путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений (Приложение № 1).

11.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью.

11.3. Настоящий договор составлен в двух равнозначных экземплярах, хранящихся у каждой стороны.

11.4. Неотъемлемой частью договора являются:

Приложение № 1 - Реестр собственников помещений, заключивших Договор управления.

Приложение № 2 - Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 3 - Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.

Приложение № 4 - Управление многоквартирным домом.

Приложение № 5 - Порядок обработки персональных данных.

Приложение № 6 - Приемка работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 7 - Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определение их стоимости и размера платы.

Приложение № 8 - Акт установления факта некачественного выполнения или выполнения не в полном объеме услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 9 - Акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Приложение № 10 - Отчет об оказанных услугах и выполненных работах.

Приложение № 11 - Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 12 - Состав информации, включаемой в ежегодный отчет Управляющей организации о деятельности управляющей организации.

Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

1. Характеристика многоквартирного дома.

-) Адрес многоквартирного дома _____;
-) Номер технического паспорта БТИ (при наличии)
_____;
-) серия, тип постройки _____;
-) год постройки _____;
-) этажность _____;
-) количество квартир _____;
-) общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
-) название и реквизиты документа, содержащего решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (при наличии)
_____;
-) кадастровый номер земельного участка (при наличии)
_____;

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

- по обслуживанию придомовой территории;
- по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – место установки коллективного (общедомового) прибора учета объемов о соответствующего коммунального ресурса, а при отсутствии такого прибора учета – место, определяемое соединением границ общего имущества и границ внутридомовых инженерных систем, входящих в состав внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома.

2.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом собственника жилого помещения является:

- по строительным конструкциям - внутренняя: поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в жилом помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. При отсутствии этажного щитка – входные клеммы автоматического выключателя. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

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

1 . Характеристика технического состояния общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика (Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту)
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Лестничные клетки (в т. ч. межквартирные лестничные площадки)	Площадь _____ кв.м.	
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт _____ шт.	
Технические этажи	Площадь _____ кв.м.	
Технические подвалы	Площадь _____ кв.м.	
Кровля	Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) _____ Площадь кровли (при наличии данных) _____ кв.м.	

Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования шт. из них: - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования _____ шт.	
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Количество водосточных труб ____ шт. _____ м	
Светильники в местах общего пользования	Количество _____ шт.	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения,	-	Описать их состояние.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	-	Описать их состояние.
Обогревающие элементы (радиаторы)	Количество _____ шт.	
Трубопроводы холодной воды и их изоляция	-	Описать их состояние.
Трубопроводы горячей воды и их изоляция, окраска	-	Описать их состояние.

Трубопроводы канализации	-	Описать их состояние.
Иное оборудование	Указать наименование (контейнерная площадка и прочее)	
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов(при наличии)	Указать по видам: ОПУ тепловой энергии, используемой на нужды отопления и ГВС ОПУ холодной воды, используемой на нужды ХВС и ГВС (при наличии)	
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельного участка _____ м ² , - -отмостка _____ м ² ; - подходы _____ м ² ; - крыльца _____ м ² ; - тротуар _____ м ² ; - дорога (с парковкой, при наличии)_____ м ² ;	
III. Малые архитектурные формы и иные строения		
Элементы благоустройства, иные строения (при наличии)	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____ ; Ограждения _____ м Скамейки _____ шт. Столбы _____ шт. Урны _____ шт.	

Управление многоквартирным домом

1. Порядок взаимодействия Совета многоквартирного дома с Управляющей организацией:
 - Обеспечивает совместно с управляющей организацией выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
 - Осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых услуг;
 - Определяет на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме порядок пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен дом;
 - Участвует в комиссиях по осмотру дома и объектов благоустройства на придомовой территории, сетей подачи тепловой, электрической энергии, воды, канализации с целью определения видов работ для производства текущего ремонта, а также по приемке готовности дома к эксплуатации в зимний период;
 - Представляет на годовом общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме отчет управляющей организации о выполненных работах и оказанных услугах.

2. Порядок взаимодействия Председателя совета многоквартирного дома с Управляющей организацией для целей выполнения договорных обязательств:
 - Осуществляет руководство Советом многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме;
 - Представляет интересы многоквартирного дома в управляющей организации;
 - Осуществляет контроль за выполнением обязательств управляющей организации по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

Перечень уполномоченных лиц:

ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____
паспорт _____ № _____, выданный _____

ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____
паспорт _____ № _____, выданный _____

ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____
паспорт _____ № _____, выданный _____

ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____
паспорт _____ № _____, выданный _____

ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____
паспорт _____ № _____, выданный _____

ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____
паспорт _____ № _____, выданный _____

ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____
паспорт _____ № _____, выданный _____

Изменение информации об уполномоченных лицах, их контактных телефонах, адресах и сроках действия их полномочий доводится до сведения Управляющей организации председателем совета многоквартирного дома.

В случае отсутствия любого из указанных уполномоченных лиц, его болезни, при иных обстоятельствах, препятствующих выполнению им своих обязанностей, уполномоченным (и) лицом/лицами выступает:

ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____
паспорт _____ № _____, выданный _____

Порядок обработки персональных данных

1. Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилищно-коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по договору;
- подготовкой и предоставлением платежных документов;
- проверкой правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности за жилищно-коммунальные услуги, а также с взысканием указанной задолженности.

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

3. Согласие на обработку персональных данных считается полученным Управляющей организацией с момента выставления собственнику (нанимателю) жилого помещения (субъект персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по договору.

4. Перечень персональных данных:

- 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения, дата и год рождения;
- 2) адрес;
- 3) площадь, принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений.

5. В случае принятия собственниками решения о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных.

Приемка работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

а) своевременно - если услуга или работа выполнена одновременно или с установленной периодичностью в сроки, указанные в Перечне обязательных работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества;

б) в полном объеме - если услуга или работа выполнена в отношении того объема (числового значения измерения (кв. м; ед.; куб. м; м) элемента общего имущества в многоквартирном доме), который установлен для такой услуги или работы в Перечне обязательных работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества;

в) качественно - если услуга или работа выполнена в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда.

2. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными несвоевременно, некачественно, не в полном объеме:

а) несвоевременно – если услуга или работа выполнена одновременно или с установленной периодичностью с нарушением срока, указанного в Перечне обязательных работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества;

б) не в полном объеме - если услуга или работа выполнена не в том объеме (числового значения измерения (кв. м; ед.; куб. м; м) элемента общего имущества в многоквартирном доме), который установлен для такой услуги или работы в Перечне обязательных работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества;

в) некачественно - если услуга или работа выполнена в нарушение правил и норм технической эксплуатации жилого фонда.

Приемка выполненных работ, оказанных услуг осуществляется уполномоченным лицом. Уклонение уполномоченного лица от приемки выполненных работ или оказанных услуг либо его отказ от подписания акта выполненных работ не влечет невозможности признания работ выполненными, а услуг – оказанными. В указанном случае Управляющая организация делает запись в акте выполненных работ и оказанных услуг о необоснованном отказе уполномоченного лица от подписания такого акта.

3. Плата за содержание и ремонт общего имущества подлежит уменьшению, на основании Акта установления факта некачественного выполнения или выполнения не в полном объеме услуг по содержанию и ремонту общего имущества по форме, указанной в Приложении №8:

а) при несвоевременном (нарушение срока) выполнении работ, оказании услуг;

б) при неполном, некачественном выполнении работ, оказании услуг.

Сумма уменьшения размера платы за содержание и ремонт общего имущества является экономией, которая аккумулируется на лицевом счете многоквартирного дома и расходуется по решению общего собрания собственников на работы по ремонту общедомового имущества.

Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определение их стоимости и размера платы

1. Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, определение их стоимости и размера платы

№	Наименование	Примечания	Условия выполнения работ	Стоимость работ и услуг	
				Годовая стоимость работ (услуг) по помещению, руб.	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещения в месяц, руб.
	Общая площадь помещений, (кв.м.) в том числе				
	Площадь жилых помещений (кв.м.)				
	Площадь нежилых помещений (кв.м.)				
I.	Техническое обслуживание конструктивных элементов.		Проведение технических осмотров, профилактического ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания; смена и восстановление разбитых стекол; ремонт и укрепление окон и дверей; очистка кровли от мусора, грязи, снега, наледи, снежных шапок и сосулек и т.д.		
	Стоимость услуг, не облагаемых НДС				
	Стоимость услуг, облагаемых НДС				
II.	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования.		Проведение осмотров линий электросетей, арматуры и электрооборудования, снятие показаний по электроснабжению. Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности и т.д.		
	Стоимость услуг, не облагаемых НДС				
	Стоимость услуг, облагаемых НДС				
III.	Проведение электроизмерений		1 раз в 3 года		
	Стоимость услуг, не облагаемых НДС				
	Стоимость услуг, облагаемых НДС				
IV.	Аварийное обслуживание		круглосуточно		
	Стоимость услуг, не облагаемых НДС				
	Стоимость услуг, облагаемых НДС				
V.	Обслуживание приборов учета		ежемесячно		
	Стоимость услуг, не облагаемых НДС				
	Стоимость услуг, облагаемых НДС				
V.	Благоустройство.				
1.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме				
<i>1.1.</i>	<i>Уборка территории в зимний период</i>				
	Подметание свежевывавшего снега		1,2 класс - 1 раз в сутки в дни снегопада		
	Сдвигание свежевывавшего снега		снегопада		
	Подметание территории в дни без снегопада		1,2,3 класс - 1 раз в сутки в дни снегопада		
	Посыпка территории песком		1,2,3 класс - 1 раз в сутки в дни гололеда		
	Очистка территории от наледи		1,2,3 класс - 1 раз в 3 суток в дни гололеда		
<i>1.2.</i>	<i>Уборка территории в летний период</i>				
	Подметание территории в дни без осадков		1,2,3 класс - 1 раз в сутки в дни без осадков		
	Подметание территории в дни с осадками		1,2,3 класс - 50% территории 1 раз в 2 суток		
	Уборка газонов		1 раз в 3 суток		
<i>1.3.</i>	<i>Механизированная уборка</i>				
			<i>2 раза в год</i>		
<i>1.4.</i>	<i>Вывоз снега</i>				
		*	<i>1 раз в год</i>		
2.	Уборка лестничных клеток.				
	Влажное подметание лестничных клеток и маршей		1 раз в неделю		
	Мытье лестничных площадок и маршей		1 раз в месяц		

	Мытье окон (с одной стороны)		2 раза в год		
	Уборка кабин лифтов (мытьё пола, протирка стен, дверей)		1 раз в неделю		
3.	Уборка мусоропровода.				
	Профилактический осмотр мусоропровода		2 раза в месяц		
	Удаление мусора из мусороприемных камер		6 раз в неделю		
	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода		1 раз в неделю		
	Влажное подметание пола мусороприемных камер		6 раз в неделю		
	Уборка мусороприемных камер		1 раз в неделю		
	Мойка сменных мусоросборников		5 раз в неделю		
	Дезинфекция мусоросборников		1 раз в месяц		
4.	Дезинфекция стволов мусоропроводов		1 раз в квартал		
5.	Дератизация, дезинсекция		1 раз в месяц		
6.	Вывоз крупногабаритного мусора.		2 раза в неделю		
7.	Вывоз ТБО		6 раз в неделю		
	Стоимость услуг, не облагаемых НДС				
	Стоимость услуг, облагаемых НДС				
VI.	Обслуживание лифтов		круглосуточно		
	Стоимость услуг, не облагаемых НДС				
	Стоимость услуг, облагаемых НДС				
VII.	Работы и услуги по управлению МКД				
			- Начисление и сбор платы за содержание, ремонт общего имущества и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов - Регистрационный учет (паспортный стол) - Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах; - Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями; - Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников; - Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного проживания в многоквартирном доме, в т.ч.: определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг); - Заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением		
		*	ежемесячная рассылка платежных документов на бумажном		
	Стоимость услуг, не облагаемых НДС				
	Стоимость услуг, облагаемых НДС				
VIII.	Рентабельность (10% от себестоимости работ и услуг) **		часть размера платы за содержание и ремонт		
	Стоимость услуг, не облагаемых НДС				
	Стоимость услуг, облагаемых НДС				
	Всего стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома				
	Стоимость услуг, не облагаемых НДС				
	Стоимость услуг, облагаемых НДС				

* - работы (услуги), относящиеся к дополнительным, включаются в размер платы по содержанию общего имущества

** - являются частью размера платы в соответствии с пунктом 6.1.3. Договора

2. Перечень работ по дополнительному текущему ремонту, определение их стоимости и размера платы

№п/п	Виды работ	Объемы работ	Стоимость работ, руб.	Стоимость работ на кв.м. в месяц, руб.	Срок выполнения ***
1.	Виды работ				
2	Вознаграждение управляющей компании за выполнение работ по дополнительному текущему ремонту				
	Итого:				

*** - в случае отсутствия срока выполнения, работы выполняются в течение срока действия размера платы (тарифного года).

АКТ

установления факта некачественного выполнения или выполнения не в полном объеме услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. _____ « ____ » _____ 20__ г.

1.1. Настоящий акт составлен о том, что « ____ » _____ 20__ г. по адресу:
г. _____, ул. _____

(факт некачественного выполнения или выполнения не в полном объеме услуг по содержанию и ремонту общего имущества)

1.2. О данном факте Управляющая организация была извещена:

(способ, дата и время извещения)

1.3. Управляющая организация обязана устранить некачественно выполненные и/или
выполненные не в полном объеме услуги по содержанию и ремонту общего имущества по
адресу: г. _____, ул. _____ в срок до « ____ »
_____ 201__ г. до ____ час. ____ мин.

1.4. Некачественно выполненные и/или выполненные не в полном объеме услуги по
содержанию и ремонту общего имущества:

устранены; не устранены; устранены не в полном объеме

(нужное подчеркнуть)

Примечания:

(претензий качеству оказанных услуг не имею /имею)

Собственник помещения / Уполномоченное лицо

(Ф.И.О., адрес, телефон)

_____/_____/

1.5. В случае не устранения некачественно выполненных и/или выполненных не в
полном объеме услуг по содержанию и ремонту общего имущества Управляющая организация
обязана произвести уменьшение размера платы в порядке, установленном Договором
управления.

Собственник помещения / Уполномоченное лицо

(Ф.И.О., адрес, телефон)

_____/_____/

Представитель Управляющей организации

(Ф.И.О., должность, телефон)

_____/_____/

АКТ

установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

г. _____ « ____ » _____ 20__ г.

I. Фиксация отсутствия или некачественного предоставления услуг

1.1. Настоящий акт составлен о том, что « ____ » _____ 201__ г. с ____ час. ____ мин. в многоквартирном доме № ____ (квартире № ____) по адресу: г. _____, ул. _____ на границе эксплуатационной ответственности имело место

(наименование услуги, вид и характер нарушения)

1.2. О факте отсутствия (некачественного предоставления) услуг управляющая организация была извещена -----
(способ, дата и время извещения)

1.3. Факт отсутствия (некачественного предоставления) услуг был установлен с помощью:

(название и тип приборов, фото-видеосъемка, свидет.показания, данные измерения параметров качества, др.)

1.4. Подписи сторон:

Собственник помещения / Уполномоченное лицо

(Ф.И.О., адрес, телефон)
_____/_____/

Представитель Управляющей организации

(Ф.И.О., должность, телефон)
_____/_____/

Представитель ресурсоснабжающей организации

(Ф.И.О., должность, телефон)
_____/_____/

II. Фиксация восстановления предоставления услуг надлежащего качества

2.1. Фактическое восстановление предоставления услуг надлежащего качества в многоквартирный дом № ____ (квартира № ____) по адресу: г. _____, ул. _____ произошло « ____ » _____ 201__ г.
в ____ час. ____ мин.

2.2. Фактическое время (объем) отсутствия или некачественного предоставления услуг составило: _____ суток (часов) или _____ (м3, ед, т.д.).

2.3. Отсутствие или некачественное предоставление услуг произошло вследствие:

(причины: действия непреодолимой силы;

было связано с устранением угрозы здоровью, жизни граждан;

предупреждением ущерба имуществу (указать обстоятельства);

было связано с аварией на наружных сетях и сооружениях

(указать № и дату акта об аварии) или другие причины)

2.4. За время отсутствия (предоставления ненадлежащего качества) услуг Управляющая организация обязана произвести перерасчет размера платы за услуги (за расчетный период _____).

2.5. Подписи сторон

Собственник помещения / Уполномоченное лицо

(Ф.И.О., адрес, телефон)
_____/_____/_____

Представитель управляющей организации

(Ф.И.О. должность, телефон)
_____/_____/_____

ФГУП "ЖКХ ННЦ СОРАН"
Отчет об оказанных услугах и выполненных работах за _____ г.

Услуга	Остаток средств на начало периода	Начислено	Оплачено	Выполненные работы		Остаток средств на конец периода
				Собственные средства	Прочие средства(*)	
Аренда (общего имущества МКД)	-	-	-	-	-	-
Доп. текущий ремонт	-	-	-	-	-	-
Коммунальные услуги	-	-	-	-	-	-
Резерв на ремонт (непредвиденный неотложный ремонт и прочие целевые средства)	-	-	-	-	-	-
Содержание и ремонт (общего имущества МКД)	-	-	-	-	-	-

Примечание

(*) Прочие средства не учитываются в балансе дома.

Руководитель _____/Ф.И.О./

Зам. директора по ЭЖФ _____/Ф.И.О./

Начальник ПЭО _____/Ф.И.О./

Отчет составил: (должность) _____/Ф.И.О./

Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. В целях обеспечения финансирования ремонтных работ, Управляющая организация создает резервы на ремонт. Решение о создании таких резервов принимается общим собранием собственников по предложению Управляющей организации о накоплении денежных средств до начала выполнения ремонтных работ.

2. Резервы на ремонт создаются за счет целевых средств собственников, которые включены в состав платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3. Резервы на выполнение ремонта создаются Управляющей организацией до начала выполнения ремонтных работ. Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создавался резерв.

Неизрасходованные средства резерва отражаются Управляющей организацией ежегодно в Отчете об оказанных услугах и выполненных работах.

Состав информации, включаемой в ежегодный отчет Управляющей организации о деятельности управляющей организации

1. сведения за отчетный период о выполненных работ и оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества;
2. порядок использования целевых средств собственников помещений на проведение ремонтных (в т.ч. непредвиденных) работ;
3. сведения об участии управляющей организации в течение отчетного периода в районных и городских конкурсах по содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирных домов;
4. сведения об участии собственников в муниципальных/федеральных программах по ремонту общего имущества и благоустройству придомовой территории жилых многоквартирных домов за отчетный период.

