**ПРОЕКТ ДОГОВОРА № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

г. Белгород «10» октября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания РЭУ №5», в лице генерального директора Петровой Лилии Алексеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющийся собственником квартиры № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (нежилого помещения/комнаты в коммунальной квартире), общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., доли в праве\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Собственник), многоквартирного дома, расположенного по адресу: Белгородская область, г. Белгород, ул. Ватутина, д. 1 (далее – МКД), на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г, выданного\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

(далее - Стороны), руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Договор заключен на основании Протокола рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 260822/2760808/02 от 26.08.2022 г. Лот № 2\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (протокола конкурса или протокола рассмотрения заявок)

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № 1.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

**2. Предмет договора**

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока и в полном соответствии с требованиями нормативно-правовых актов Российской Федерации и Белгородской области, в том числе указанных в п. 1.3. настоящего Договора, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД (Приложение № 2), а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Коммунальные услуги предоставляются Собственнику в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества (Приложение № 2). В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.2. Ежегодно на основании актов осеннего и весеннего осмотров подготавливать план текущего ремонта общего имущества МКД в порядке, отраженном в Приложении № 6.

3.1.3. Проводить текущий ремонт общего имущества МКД в соответствии с утвержденным планом текущего ремонта общего имущества МКД (*указать периодичность проведения текущего ремонта – 3-5 лет*) 5 лет.

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать выбор на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по предоставлению дополнительных услуг на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

3.1.5. Не реже чем один раз в год разрабатывать и доводить в течение 1 квартала текущего года до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб,

3.1.7. Обеспечивать выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов и других, подлежащих экстренному устранению аварийных ситуаций в течение 30 минут с момента поступления заявки.

3.1.8. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы в текущем месяце.

3.1.9. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 10-го числа текущего месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.10. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, указанным в разделе 2 настоящего Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления обращений, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 3-х рабочих дней обязана рассмотреть электронное обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения, в течение 10 рабочих дней обязана рассмотреть письменное обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения. При отказе в их удовлетворении требований, указанных в обращении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления обращений, содержащих предложения либо разъяснения по вопросам относящимся к компетенции Управляющая организация в течение 20-ти календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

Размещать на информационных стендах (досках), в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема по вопросам управления МКД, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.3. Взыскивать с Собственника сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не допускать выполнения работ или совершения действий, приводящих к порче общего имущества или конструкций МКД, не производить переустройства или перепланировки помещений общего имущества МКД;

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

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

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами.

**4. Цена договора, размер платы за помещение и порядок ее внесения**

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса РФ и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса РФ.

Цена договора - 253 596,42 (двести пятьдесят три тысячи пятьсот девяносто шесть) рублей 42 копейки в год, в том числе НДС.

Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, устанавливается в размере 31,35 руб. за один кв.м. общей площади помещений.

4.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет № 40702810800000063301 в АО "Райффайзенбанк" г. Москва, БИК 044525700, к/сч. №30101810200000000700\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(наименование кредитной организации, БИК, ИНН и др. банковские реквизиты)*

**5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 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.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД и имуществу Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим гражданским законодательством. Собственник вправе предъявить требования к управляющей организации по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения исполнения обязательств. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

**6. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору**

6.1. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и/или работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных [разделом 5](#Par236) настоящего Договора.

Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.2. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется без его участия с участием независимых лиц, о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт подписывается представителем Управляющей организации, председателем совета МКД, а также при необходимости представителем подрядной организации, свидетелями и иными заинтересованными лицами.

6.3. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

**7. Порядок урегулирования споров**

7.1. 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 по месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон.

**8. Срок действия Договора**

8.1. Договор заключен на 1 год(а) и вступает в действие с «01» ноября 2022 г.

**9. Заключительные положения**

9.1. 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 составлен на \_\_\_\_ страницах и содержит \_\_\_\_ приложений.

9.2. Приложения:

Приложение № 1 – Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса на \_\_\_ л.

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме, являющемся объектом конкурса на \_\_ л.

Приложение № 3 - Годовой отчет на \_\_\_ л.

Приложение № 4 - Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД

Приложение № 5 - Разграничение ответственности на \_\_ л.

Приложение № 6 - Порядок и сроки формирования документов Управляющей организацией, а также её действия, при подготовке к утверждению на общем собрании Собственников плана текущего ремонта общего имущества МКД.

**10. Адреса, реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** Наименование: ООО «УК РЭУ №5»Адрес: 308012, г. Белгород, ул. Губкина, д. 18БТел./факс: (4722) 55-26-50Адрес электронной почты: u\_k\_g\_5@mail.ruОГРН 1113123011000ИНН 3123284510 КПП 312301001Р/с 40702810800000063301в АО «Райффайзенбанк» г. МоскваК/с 30101810200000000700 БИК 044525700\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Л.А. Петрова) (подпись) (Ф.И.О.) мп | **Собственник (представитель):** Ф.И.О.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тел./факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (подпись) (Ф.И.О.) |

**Приложение № 1**

к Договору управления

многоквартирным домом

 от «10» октября 2022 г.

**АКТ**

**о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г.Белгород, ул. Ватутина, д. 15

2. Год постройки 1957%

3. Количество этажей 2

4. Наличие подвала нет

5. Количество квартир 11

6. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества нет.

7. Строительный объем 3194 куб.м. м

8. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 1308,80 кв.м..

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 674,1 кв.м.

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) нетм.

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 634,70 кв.м.

9. Количество лестниц 2 шт.

10. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 108,2 кв.м.

11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3917 кв.м. т

12. Кадастровый номер земельного участка 31:16:0213013:279

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. Фундамент | Бетонные блоки  | Удовлетворительное |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены |  Кирпич | Удовлетворительное |
| 3. Перегородки | Деревянные, кирпич | Удовлетворительное |
| 4. Перекрытия | Железобетонные плиты |  |
| чердачныемеждуэтажные |  | Удовлетворительное |
| 5. Крыша | Шиферная |  Удовлетворительное |
| 6. Полы | Железобетонные |  Удовлетворительное |
| 7. Проемы | Двустворчатые, простые |  Удовлетворительное |
| окна |
| двери |  |  Удовлетворительное |
| 8. Отделка | Штукатурка |  Удовлетворительное |
| внутренняя |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудованиеплиты | Газовые | Удовлетворительное |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |  |  |
| электроснабжение | Центральное |  Удовлетворительное |
| холодное водоснабжение | Центральное |  Удовлетворительное |
|  водоотведение газоснабжение отопление | ЦентральноеЦентральноеЦентральное |  Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное |

ПОДПИСИ СТОРОН

**Приложение № 2**

к Договору управления

многоквартирным домом

 от «10» октября 2022 г.

Перечень

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса (**ул. Ватутина, 1**

общая площадь жилых и нежилых помещений – 674,1 кв. м.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Виды работ и услуг** | **Периодичность** | **Годовая плата (руб.)** | **Стоимость на 1 кв. м. общей площади (руб./мес.)** |
|  | **Площадь, кв.м.** |  |  | **674,1** |
| **I. Содержание помещений общего пользования** |
| **1.** | **Работы по уборке лестничных клеток** | **40 365,11** | **4,99** |
| 1.1. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей  | 5 раз в неделю |  | 2,69  |
| 1.2. | Мытье лестничных площадок, маршей  | 2 раза в месяц |  | 1,25  |
| 1.3. | Обметание пыли с потолков | 2 раза в год |  | 0,14  |
| 1.4. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов. Мытьё окон. | 2 раза в год |  | 0,14  |
| 1.5. | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков | 1 раз в месяц |  | 0,12  |
| 1.6. | Уборка площадки перед входом в подъезд | 1 раз в неделю |  | 0,65  |
| **II. Уборка придомовой территории** |
| **2.** | **Работы по уборке придомовой территории** | **6 714,04** | **0,83** |
| 2.1. | Холодный период |   |  |  |
| 2.1.1. | Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см.  | 1 раз в сутки в дни снегопада |  |  |
| 2.1.2. | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.  | Через 3 часа во время снегопада |  |  |
| 2.1.3. | Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами  | 1 раз в сутки во время гололеда |  |  |
| 2.1.4. | Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)  | 1 раз в двое суток в дни снегопада |  |  |
| 2.1.5. | Очистка территорий от наледи и льда  | 1 раз в 3 суток во время гололеда |  |  |
| 2.1.6. | Уборка контейнерных площадок | 5 раз в неделю |  |  |
| 2.2. | Теплый период |   |  |  |
| 2.2.1. | Подметание территорий в дни без осадков | 1 раз в 2 суток |  |  |
| 2.2.2. | Подметание территорий в дни с осадками до 2 см.  | 1 раз в 2 суток (70% территорий) |  |  |
| 2.2.3. | Частичная уборка территорий в дни с осадками свыше 2 см.  | 1 раз в 2 суток (50% территорий) |  |  |
| 2.2.4. | Сезонное скашивание травы с территорий без покрытий | Не менее 2-х раз за сезон |  |  |
| 2.2.5. | Уборка контейнерных площадок | 5 раз в неделю |  |  |
| 2.3. | Прочие материальные затраты на санитарное содержание | Постоянно |  |  |
| **III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** |
| **3.** | **Работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** | **38 989,94** | **4,82** |
| 3.1. | Прочистка лежаков и стояков канализации | 1 раза в год |  | 0,41 |
| 3.2. | Ремонт и регулировка вентилей, кранов на системах водоснабжения в местах общего пользования | 1 раз в год |  | 4,41 |
| **IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** |
| **4.** | **Работы по проведению технических осмотров и мелкому ремонту** | **91 812,42** | **11,35** |
| 4.1. | Проверка и прочистка дымоходов и вент. каналов | 1 раз в год |  | 0,12 |
| 4.2. | Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества | 1 раз в год |  | 0,87 |
| 4.3. | Аварийное обслуживание | Постоянно |  | 0,41 |
| 4.4. | Техобслуживание вводных и внутренних газопроводов | Постоянно |  | 0,25 |
| **4.5.** | **Общие и частичные осмотры и обследования, всего** |  | **0,62** |
| 4.5.1. | Общие и частичные осмотры стояков водоснабжения и водоотведения в жилых и нежилых помещениях | 1 раз в год |  | 0,22 |
| 4.5.2. | Общие и частичные осмотры общедомовой системы хол. водоснабжения, водоотведения в технических помещениях | 12 раз в год |  | 0,22 |
| 4.5.3. | Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках | 4 раза в год |  | 0,08 |
| 4.5.4. | Осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования силовых установок, электрощитов, снятие показаний потребленных коммунальных ресурсов | 12 раз в год |  | 0,08 |
| 4.5.5. | Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях | 4 раза в год |  | 0,02 |
| **4.6.** | **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:** |  | **0,88** |
| 4.6.1. | проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; | 2 раза в год |  | 0,33 |
| 4.6.2. | проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; | 2 раза в год |  | 0,25 |
| коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами |
| 4.6.3. | проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента | 2 раза в год |  | 0,30 |
| **4.7.** | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** |  | **0,53** |
| 4.7.1. | выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами | 2 раза в год |  | 0,32 |
| 4.7.2. | выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков | 2 раза в год |  | 0,21 |
| **4.8.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** |  |  | **0,99** |
| 4.8.1. | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | 2 раза в год |  | 0,33 |
| 4.8.2. | выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; | 2 раза в год |  | 0,33 |
| 4.8.3. | проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);  | 2 раза в год |  | 0,33 |
| **4.9.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:** |  |  | **0,89** |
| 4.9.1. | проверка кровли на отсутствие протечек;  | 2 раза в год |  | 0,38 |
| 4.9.2. | проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; | 2 раза в год |  | 0,29 |
| 4.9.3. | устранение протечек кровли  | 2 раза в год |  | 0,22 |
| **4.10.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:** |  | **0,30** |
| 4.10.1. | выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | 2 раза в год |  | 0,30  |
| **4.11.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:** |  | **1,30** |
| 4.11.1. | контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); | 2 раза в год |  | 0,32  |
| 4.11.2. | выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции | 2 раза в год |  | 0,32  |
| 4.11.3. | контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; | 2 раза в год |  | 0,33  |
| 4.11.4. | контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); | 2 раза в год |  | 0,33  |
| **4.12.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |  | **0,33** |
| 4.12.1. | проверка состояния основания, поверхностного слоя | 2 раза в год |  | 0,33  |
| **4.13.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |  | **0,30**  |
| 4.13.1. | проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год |  | 0,30  |
| **4.14.** | **Техническое обслуживание** |  | **3,56** |
| 4.14.1. | Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов | 2 раза в год |  | 0,29 |
| 4.14.2. | Ремонт электрощитов | 1 раз в год |  | 0,25  |
| 4.14.3. | Ремонт ВРУ | 1 раз в год |  | 0,22  |
| 4.14.4. | Материалы по проф. работам |   |  | 2,80  |
| **V. Прочее** |
| **5.** | **Прочее** |  | **55 491,91** | **6,86** |
| 5.1. | Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома  | По мере необходимости |  | 0,76  |
| 5.2. | Затраты по управлению домом | Постоянно |  | 6,10 |
|  | **Итого** |  | **233 373,42** | **28,85** |
|  | Расходы на приобретение объема электроэнергии, потребляемой при содержании общего имущества в МКД (по нормативу) |  | **20 223,00** | **2,50** |
|  | **Всего содержание и ремонт жилья** |  | **253 596,42** | **31,35** |

ПОДПИСИ СТОРОН

**Приложение № 3**

к Договору управления многоквартирным домом

от «10» октября 2022 г.

**Годовой отчет о расходовании средств по МКД \***

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_год.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| доходы | начислено, руб. | оплачено, руб. |
| Общая площадь МКД кв.м. |  |  |
| 1.Содержание жилья (платежи населения) |  |  |
| 2.Доходы от нежилых помещений (при наличии) |  |  |
| З.Прочие доходы: |  |  |
| доходы, полученные от использования общего имущества, в том числе: |  |  |
| размещение рекламы |  |  |
| доходы от интернет провайдеров |  |  |
| 4.Прочие доходы: |  |  |
| Электроэнергия ОДН |  |  |
| Холодная вода ОДН |  |  |
| **Итого содержание жилья и прочие доходы** |  |  |
| РАСХОДЫ |  |  |
| Статья |  |  |
| Остаток денежных средств на 01.01. отчетного года |  |  |
| 1 Ремонт конструктивных элементов зданий |  |  |
| Заработная плата за текущий ремонт (плановый осмотр кровли, оконных и дверных заполнений, фасада, закрытие теплового контура, ремонт козырька, очистка тех.помещений от мусора и прочие) |  |  |
| Страховые взносы (пенсионный фонд, медстрахование, ФСС) |  |  |
| Техническое обслуживание дымоходов и вентканалов |  |  |
| Материальные затраты (указать материалы, работы,услуги выполненные УК и (или) подрядными организациями) |  |  |
| Прочие расходы (заработная плата водителей, налоги на ФОТ, ГСМ и запчасти для транспорта- снабжения, доставки материалов на участок) |  |  |
| 2 Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования |  |  |
| Заработная плата за текущий ремонт (плановый осмотр общедомой системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, системы отопления, системы электроснабжения, подготовка системы отопления к отопительному периоду, замена эл.ламп, ППР электрощитов, ревизия вентилей, сварочные работы с заменой участков трубы, ремонт и прочистка канализации, замена задвижки, смена вентиля и прочие) |  |  |
| Страховые взносы (пенсионный фонд, медстрахование, ФСС) |  |  |
| Материальные затраты (указать материалы, работы,услуги выполненные УК и (или) подрядными организациями) |  |  |
| Аварийное обслуживание (услуги по ликвидации аварий в выходные, праздничные дни и ночное время) |  |  |
| Тех.обслуж. внутридомового газового оборудования (1 раз в 3 года) |  |  |
| Диагностика ВДГО 1 раз в 5 лет |  |  |
| Техническое обслуживание индивидуального теплового пункта (в отопит.период) |  |  |
| Техническое обслуживание ОДПУ |  |  |
| Техническое обслуживание лифтов |  |  |
| Экспертное обследование (диагностика) лифтов |  |  |
| Прочие расходы (заработная плата водителей, налоги на ФОТ, ГСМ и запчасти для транспорта- снабжения, доставки материалов на участок) |  |  |
| 3 Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилого фонда**умный потребитль** |  |  |
| Заработная плата за благоустройство (уборка лестничных клеток, дворовой территории, покос травы, ремонт и покраска дворового оборудования, побелка бордюров и прочие) |  |  |
| Страховые взносы (пенсионный фонд, медстрахование, ФСС) |  |  |
| Материальные затраты (указать материалы, работы,услуги выполненные УК и (или) подрядными организациями) |  |  |
| Дератизация |  |  |
| Содержание и обслуживание жилищного фонда, услуги сторонних организаций (ремонт бензопилы, бензокосы, вывоз мусора, талоны на захоронение ТБО, утилизация ламп) |  |  |
| Транспортировка КГМ на утилизацию |  |  |
| Прочие расходы (заработная плата водителей, налоги на ФОТ, ГСМ и запчасти для транспорта- снабжения, амортизация ОС, доставки материалов на участок) |  |  |
| Оплата ресурсоснабжающим организациям коммунальных ресурсов, используемых при обслуживании общего имущества ОДН (электроэне ргия, холодная вода) |  |  |
| 4 Внеэксплуатационные расходы (налог по упрощенной системе налогообложения, услуги банка, транспортный налог, плата за негативное воздействие на окружающую среду, членские взносы) |  |  |
| 5 Общеэксплуатационные расходы (ФОТ АУП и страховые взносы, прием и регистрация заявок от населения, взаимодействие с организациями по устранию аварий, делопроизводство, организация работ с населением, подрядными организациями, с ресурсоснабжающими организациями, прием населения и юридических лиц, переписка, ведение бухгалтерского и технического учета, отчетности, организация работ с органами надзора и контролирующими организациями, организация расчетов за жилищные услуги, ведение баз данных по оплате за содержание и ремонт жилья, ведение паспортного учета, содержание и обслуживание средств связи, сайтов, программное обеспечение, услуги СБИС (бухучет), обслуживание ККМ, хранение и обновление технической документации, подготовка документации для судебных инстанций и участие в судебных заседаниях, технические осмотры, обследования, планирование, расчет стоимости работ, их приемка, учет и ведение журналов, подготовка паспортов готовности и актов осмотра, съем показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета и прочие услуги (в т.ч. коммунальные платежи, бухгалтерские программы, аренда помещения, территории, бланки, канцелярские расходы, услуги почты, благоустройство территории офиса, госпошлина, обучение сотрудников, командировочные расходы, подписка на периодическую печать, участие в конкурсах, обучающих семинарах, оплата госпошлин) |  |  |
| 6 Прочие и прямые затраты, услуги РРКЦ (агентское и комиссионное вознаграждение за изготовление ЕПД, прием и перечисление платежей, страхование гражданской ответственности, агентское вознаграждение за расчет ОДН) |  |  |
| Итого |  |  |
| Финансовый результат |  |  |
| Остаток денежных средств на 01.01. текущего года |  |  |

ПОДПИСИ СТОРОН

***\*Отчет представляется Собственнику за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия.***

**Приложение № 4**

к Договору управления многоквартирным домом

от «10» октября 2022 г.

**АКТ \* № \_\_\_\_\_\_\_**

**приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г.

Собственники МКД, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем «Собственник», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается ФИО уполномоченного собственника помещения в МКД либо председателя Совета МКД)

являющегося собственником квартиры №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящейся в данном МКД, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

(указывается решение общего собрания Собственников МКД либо доверенность, дата, номер)

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД)

именуем\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в дальнейшем «Управляющая организация» в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указывается ФИО уполномоченного лица, должность)

действующая \_\_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Управляющей организацией предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом №\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. (далее - «Договор») услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонт общего имущества МКД, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида работы (услуги | Периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги) | Единица измерения работы (услуги) | Стоимость /сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу | Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

2. Всего за период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г.

выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

ПОДПИСИ СТОРОН

***\* Акт оформляется ежеквартально не позднее 10 рабочих дней месяца следующего за отчетным кварталом и в срок не позднее месяца следующего за отчетным кварталом направляется Собственнику.***

**Приложение № 5**

к Договору управления многоквартирным домом

от «10» октября 2022 г.

**Разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника**

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и помещением Собственника является:

1. **Граница по системе горячего и холодного водоснабжения** - первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с первым отключающим устройством, внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы ответвления от трубопроводов и первое отключающее устройство несет Управляющая организация. При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет Собственник.

2. **Граница по системе отопления** - является резьбовое соединение отопительного прибора, либо трубопровода от отопительного прибора с первым отключающим устройством (вентилем). Эксплуатационную ответственность за техническое состояние и ремонт (замену) отопительных приборов расположенных в его помещении, трубопровода до первого отключающего устройства, герметичность резьбового соединения с первым отключающим устройством, несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за техническое состояние отключающего устройства и стоякового трубопровода несет Управляющая организация. Если отопительные приборы не имеют запирающего устройства и соединены с общедомовым стояком подачи тепловой энергии при помощи сварки или резьбового соединения, то границей эксплуатационной ответственности является первый сварной шов или первое резьбовое соединение от отопительного прибора. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за герметичность сварного соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Управляющая организация.

3. **Граница по системе канализации** - место присоединения сантехнического прибора и (или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка. Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации, обслуживающей более одного помещения в МКД, включая состояние тройников.

4. **Граница по системе электроснабжения** - Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, а при наличии до прибора учета оборудования ввода, до его первых соединительных клемм. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.

5. **Граница по системе газоснабжения** – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации определяются: по обслуживанию придомовой территории в границах участка, согласно паспорта БТИ и (или) кадастрового плана. Внешней границей сетей газоснабжения, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

ПОДПИСИ СТОРОН

**Приложение № 6**

к Договору управления

многоквартирным домом

от «10» октября 2022 г.

**Порядок и сроки формирования документов в Управляющей организацией, а также её действия, при подготовке к утверждению на общем собрании Собственников МКД плана текущего ремонта общего имущества МКД**

1. Провести после окончания отопительного сезона весенний осмотр общего имущества многоквартирного дома (далее - ВО) с участием председателя совета МКД и составить акт ВО. Срок исполнения действия 5 рабочих дней с момента окончания отопительного сезона.

2. На основании акта ВО подготовить смету работ по текущему ремонту общего имущества МКД (далее - смета) с указанием их стоимости. Срок исполнения действия 5 дней с момента составления акта ВО.

3. Направить смету председателю МКД для ознакомления. Срок исполнения действия 1 рабочий день с момента составления сметы.

4. Составить план текущего ремонта на основании сметы с указанием сроков выполнения работ, их стоимости, описанием содержания каждого вида работ и гарантийными сроками этих работ. Срок исполнения действия 15 рабочих дней с момента составления сметы.

5. Подготовить и направить сообщение о проведении очно-заочного общего собрания Собственников МКД по утверждению плана текущего ремонта общего имущества МКД (далее - план текущего ремонта) за 10 рабочих дней до его проведения. Срок исполнения действия 15 рабочих дней с момента составления сметы.

6. Провести общее собрание Собственников МКД и по результатам принятого решения Собственников МКД оформить протокол общего собрания Собственников МКД. Срок исполнения действия не позднее 10 рабочих дней с момента проведения общего собрания.

7. При утверждении плана текущего ремонта на общем собрании Собственников МКД, приступить к выполнению работ по текущему ремонту в утвержденные сроки.

8. В случаи отклонения по утверждению плана текущего ремонта на общем собрании Собственников МКД, предложить Собственникам МКД определить самостоятельно виды работ по текущему ремонту, путем размещения информации на досках объявлений подъездов МКД.

9. При поступлении от Собственников предложений по видам работ, составить и направить председателю совета МКД сметную стоимость на данные работы. Срок исполнения действия 1 рабочий день с момента получения предложений.

По результатам рассмотрения сметной стоимости работ Совет МКД вправе инициировать и провести общее собрание собственников помещений МКД по вопросу утверждения данных работ.

ПОДПИСИ СТОРОН