АДМИНИСТРАЦИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СЕВЕРООНЕЖСКОЕ» ПЛЕСЕЦКОГО РАЙОНА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 23 мая 2019 года №87

п. Североонежск

**О принятии решения об определении управляющей организации**

**для управления многоквартирным домом**

В целях реализации части 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 2 Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616, в соответствии с Уставом муниципального образования «Североонежское» и на основании Положения по определению управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, на территории муниципального образования «Североонежское», утвержденного решением муниципального Совета муниципального образования «Североонежское» от 20.02.2019 №150 **постановляю:**

1. Определить управляющую организацию для управления многоквартирными домами общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Прионежья» (ОГРН 1182901018475) приложение 1.

2. Утвердить условия договора управления многоквартирными домами с перечнем работ и (или) услуг по управлению, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, с размером платы за содержание жилого помещения, не превышающим предельный максимальный размер платы за содержание жилого помещения, установленный постановлением администрации МО «Североонежское» от 07.05.2019 №71, приложение 2.

**Глава муниципального**

**образования «Североонежское» Ю.А. Старицын**

Приложение № 1

к Постановлению администрации

муниципального образования

«Североонежское»

от «23» мая 2019 г. №87

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**многоквартирных домов, в отношении которых обществом**

**с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Прионежья» осуществляется деятельность по управлению**

1. Многоквартирный дом по адресу: ул. Набережная, д. 3, пос. Строитель Плесецкого р-на Архангельской обл.

2. Многоквартирный дом по адресу: ул. Гагарина, д. 1, пос. Икса Плесецкого р-на Архангельской обл.

3. Многоквартирный дом по адресу: ул. Мира, д. 11, пос. Икса Плесецкого р-на Архангельской обл.

Приложение № 2

к Постановлению администрации

муниципального образования

«Североонежское»

от «23» мая 2019 г. №87

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**управления многоквартирными домами, расположенными на территории МО «Североонежское» плесецкого района архангельской области (указывается точный адрес).**

пос. Североонежск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.  
(дата заключения договора)

Администрация МО «Североонежское», действующая от имени Собственника жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах по адресу: **указывается точный адрес**, Плесецкого района Архангельской области, в лице главы администрации МО «Североонежское» \_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и (указывается организационно–правовая форма, полное (сокращенное) наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) индивидуального предпринимателя), имеющее (ий) лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, действующую на территории Архангельской области, именуемое (ый) в дальнейшем «Управляющая организация», в лице (указывается должность (для законного представителя), фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) представителя юридического лица), действующего на основании (указываются наименования и реквизиты документов, подтверждающих право заключить настоящий договор от имени и в интересах юридического лица или индивидуального предпринимателя (устав или учредительный договор юридического лица и приказ (распоряжение) о назначении на должность лица, имеющего право действовать без доверенности от имени и в интересах юридического лица (для законного представителя), доверенность представителя юридического лица или индивидуального предпринимателя)), с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», на основании (указываются наименования и реквизиты документов, являющихся основанием для заключения настоящего договора (протокол открытого конкурса, положения Жилищного кодекса Российской Федерации)) заключили настоящий договор  
о нижеследующем:

1. **Предмет договора и общие положения.**

1.1. По настоящему договору Управляющая организация за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирных домах, расположенных по адресу: **указывается точный адрес**, Плесецкого района Архангельской области (далее – многоквартирные дома), обеспечивать предоставление коммунальных услуг пользователям помещений в многоквартирных домах в порядке, установленном настоящим договором и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирными домами.

Управление многоквартирными домами по настоящему договору осуществляется в целях:

обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан;

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах;

решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирных домах; обеспечения предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирных домах.

1.2. Оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирных домах должно осуществляться в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, законодательства о техническом регулировании, законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Правил содержания общего имущества в многоквартирных домах, минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, с учетом положений Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, национальными стандартами «Услуги управления многоквартирными домами», «Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ», «Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов», «Услуги содержания придомовой территории, сбор и вывоз бытовых отходов», «Услуги диспетчерского и аварийно–ремонтного обслуживания», а также требованиями пожарной безопасности, санитарно–гигиеническими правилами и нормативами, экологическими нормами и иными требованиями законодательных и нормативно–правовых актов и документов, регламентирующих жилищные отношения.

1.3. Для исполнения Управляющей организацией принятых по настоящему договору обязательств плательщики вносят Управляющей организации платежи в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

1.4. Для целей настоящего договора используются следующие понятия:

1.4.1. Собственник помещений в многоквартирных домах – муниципальное образование «Североонежское», которому помещения в многоквартирных домах (жилые и (или) нежилые) принадлежат на праве собственности (в том числе общей), а общее имущество в многоквартирных домах – на праве общей долевой собственности.

1.4.2. Под пользователями помещений в многоквартирных домах признаются: наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или лица, владеющие и пользующиеся нежилыми помещениями на иных законных основаниях.

1.4.3. Наймодатель – собственник жилых помещений либо уполномоченные ими лица, сдающие принадлежащие им жилые помещения по договорам найма (социального найма) третьим лицам (нанимателям).

Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями,  
а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества в многоквартирных домах, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирных домах, оплате услуг содержания жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, а также иными действующими законодательными и нормативно–правовыми актами и документами, регламентирующими сферу жилищных отношений, договорами найма жилого помещения (социального найма) и положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном настоящим договором.

1.4.4. Владельцы нежилых помещений – лица (физические или юридические), в пользование и владение которых переданы нежилые помещения по договорам (аренды, безвозмездного пользования и др.) и на иных законных основаниях (на праве хозяйственного ведения, оперативного управления).

Отношения, связанные с исполнением владельцами нежилых помещений обязанностей по надлежащему содержанию данных помещений, общего имущества в многоквартирном доме, соблюдению правил пользования общим имуществом в многоквартирном доме, оплате услуг содержания нежилого помещения  
и коммунальных услуг, регулируются нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, иными действующими законодательными и нормативно–правовыми актами и документами, договорами, заключенными между Собственниками и владельцами нежилых помещений, а также положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения владельцев нежилых помещений в порядке, установленном настоящим договором.

1.4.5. Общее имущество в многоквартирных домах – конструкции, оборудование, помещения в многоквартирных домах, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, а также земельный участок (придомовая территория) и иное имущество многоквартирного дома, отвечающее признакам, указанным в статье 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Состав общего имущества в многоквартирных домах, в отношении которых осуществляется управление по настоящему договору, приведен  
в приложении 2 к настоящему договору. Техническая характеристика многоквартирных домов представлена в технической документации на дома, которая на момент заключения настоящего договора находится в распоряжении администрации муниципального образования «Североонежское».

1.4.6. Плательщики – лица, осуществляющие плату Управляющей организации за услуги и работы, выполняемые по настоящему договору, в том числе Собственник помещений в многоквартирных домах и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, наймодатель (в период до заселения жилых помещений).

1.4.7. Другие понятия и термины, используемые в настоящем договоре, применяются в том значении, которое определено для них жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

1.5. Управление многоквартирными домами осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника и пользователей помещений в многоквартирных домах в период срока действия договора, установленного пунктом 9.2 настоящего договора.

1.6. Управляющая организация оказывает услуги по управлению многоквартирными домами согласно перечню, приведенному в приложении 3 к настоящему договору.

1.7. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы  
по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирных домах согласно перечню, объему и стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, определяемых приложением 4 к настоящему договору. Перечень обязательных работ и услуг может быть изменен в одностороннем порядке при изменении соответствующих нормативов, норм, правил и стандартов, а также при изменении состава общего имущества в многоквартирных домах. Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в семидневный срок.

Управляющая организация выполняет аварийные работы по ремонту общего имущества в многоквартирных домах в случае возникновения потребности в выполнении таких работ. При этом, в случае если стоимость аварийных работ превышает пределы средств, предусмотренных на данные работы в приложении 4 к настоящему договору, выполнение аварийных работ в части превышения предела средств, предусмотренных на данные работы в приложении 4 к настоящему договору, является коммерческим риском Управляющей организации.

1.8. По результатам осмотров общего имущества в многоквартирных домов Управляющая организация определяет необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества и (или) необходимость проведения обследования конструктивных элементов многоквартирных домов специализированной организацией с целью установления необходимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

При выявлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах или необходимости обследования конструктивных элементов многоквартирных домов специализированной организацией Управляющая организация вносит предложение по указанным вопросам на рассмотрение Собственника помещений в многоквартирных домов. В предложении должны быть указаны:

необходимый объем работ по капитальному ремонту или объём и вид обследования;

предварительная общая стоимость капитального ремонта или работ  
по обследованию конструктивных элементов многоквартирных домов;

рекомендуемый срок начала работ по проведению капитального ремонта или работ по обследованию конструктивных элементов многоквартирных домов;

порядок финансирования капитального ремонта или работ по обследованию конструктивных элементов многоквартирных домов;

прочие условия и предложения Управляющей организации, связанные  
с проведением капитального ремонта и (или) обследования.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирных домов, регулируются действующим законодательством, настоящим договором, а также решениями Собственника помещений в многоквартирных домов, принятыми в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.9. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений Собственника помещений в многоквартирных домов по вопросам пользования общим имуществом в многоквартирных домах. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом в многоквартирных домах в интересах Собственника на основании, в порядке и на условиях, установленных соответствующим решением Собственника помещений в многоквартирных домах.

1.10. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, электроснабжения.

Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги посредством обеспечения готовности к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества  
в многоквартирных домах, как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей  
(в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, прочисток, ответвлений от стояков  
до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно–распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков  
и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро–, тепло–, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

1.11. При выполнении настоящего договора стороны обязуются руководствоваться действующими федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления.

**2. Обязанности сторон.**

**2.1.** **Собственник и пользователи помещений в многоквартирных домах обязаны:**

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого (нежилого) помещения соразмерно площади жилого (нежилого) помещения,  
а также плату за коммунальные услуги. Собственник вносит плату только за пустующие жилые помещения до предоставления их другому нанимателю.

2.1.2. Соблюдать требования действующего законодательства в части пользования жилыми (нежилыми) помещениями, общим имуществом  
в многоквартирном доме, коммунальными услугами.

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

2.1.4. Содержать и поддерживать принадлежащее (занимаемое) помещение и санитарно–техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет ремонт внутри жилого (нежилого) помещения.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей внутриквартирного санитарно–технического, инженерного и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о неисправностях  
и повреждениях общего имущества многоквартирного дома.

Не нарушать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

2.1.7. Предоставлять сведения об изменении числа постоянно и временно проживающих в жилых помещениях лиц в Управляющую организацию  
в течение 3–х дней со дня фактического вселения.

2.1.8. В письменной форме информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования принадлежащим (занимаемым) помещением, общим имуществом в многоквартирном доме и коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.1.9. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения и в случаях не использования жилых и нежилых помещений оплачивать работы и услуги по содержанию жилого (нежилого) помещения и услуги отопления помещений.

2.1.10. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации и иных специализированных служб и организаций для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

При неиспользовании помещения пользователь сообщает Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи и (или) телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям указанного пользователя в его отсутствие.

2.1.11. Производить установку приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг с соблюдением порядка, установленного действующим законодательством.

2.1.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный жилищным законодательством.

2.1.13. Обеспечить сотрудникам Управляющей организации и (или) специализированных служб и организаций беспрепятственный доступ  
к общедомовому оборудованию, расположенному в жилом (нежилом) помещении.

2.1.14. Незамедлительно предоставлять в Управляющую организацию документы, подтверждающие право собственности на жилое (нежилое) помещение.

2.1.15. Лица, являющиеся инициаторами общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны своевременно в письменной форме информировать Управляющую организацию о проведении общих собраний (очередных и внеочередных), в том числе о форме проведения собрания (очное, очно–заочное, заочное), повестке дня, дате и месте проведения собрания и т.д., а также предоставлять Управляющей организации копии протоколов общих собраний.

2.1.16.  Собственник обязан принимать решения по вопросам о капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома и (или) о проведении обследования конструктивных элементов многоквартирного дома на основании и с учетом предложений Управляющей организации.

2.1.17. Собственники нежилых помещений в целях обеспечения владельцев нежилых помещений услугами по настоящему договору обязаны в течение  
5–ти дней с момента заключения настоящего договора направить указанным владельцам извещение о выбранной Управляющей организации, порядке  
и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нежилых помещений по настоящему договору с указанием адресов и телефонов Управляющей организации, диспетчерских и дежурных (аварийных) служб. При заключении договоров о передаче нежилых помещений в пользование третьим лицам (владельцам) в период действия настоящего договора Собственник обязан информировать новых владельцев помещений  
о порядке и условиях обслуживания и обеспечении предоставления услуг  
по настоящему договору.

Представить Управляющей организации сведения о владельцах нежилых помещений в срок не позднее 3–х дней с момента заключения настоящего договора. Извещать Управляющую организацию в течение 3–х дней о передаче нежилых помещений в пользование третьих лиц – владельцев нежилых помещений.

2.1.18. Наймодатель в целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору обязаны в течение 10–ти дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей  
по настоящему договору с указанием адресов и телефонов Управляющей организации, диспетчерских и дежурных (аварийных) служб.

Представить Управляющей организации сведения о гражданах–нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее 3–х дней с момента заключения настоящего договора. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора наймодатели обязаны информировать нанимателей по таким договорам о порядке и условиях обслуживания и предоставления услуг в соответствии с настоящим договором, а также информировать Управляющую организацию в течение 3–х дней о гражданах, вселенных в жилые помещения по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя).

2.1.19. Наймодатель обязан привлекать представителей Управляющей организации для участия в обследованиях и проверках санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, проводимых наймодателями и (или) по их инициативе, а также для участия в рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг.

2.1.20. В случае установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений меньше, чем размер соответствующей платы, установленный настоящим договором, наймодатели обязаны вносить оставшуюся часть платы в согласованном с Управляющей организацией порядке.

2.1.21. Наймодатели обязаны предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

2.1.22. Наймодатели обязаны до заселения принадлежащих им жилых помещений нести расходы на содержание данных жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, а также расходы на оплату услуг отопления.

**2.2. Управляющая организация обязана:**

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему договору с даты, включения многоквартирных домов в реестр лицензий, в государственной жилищной инспекции Архангельской области

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирными домами, содержанию общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с требованиями действующего законодательства, по перечню и объему услуг и работ, определяемых приложениями 3 и 4 к настоящему договору.

2.2.3. Выполнять аварийные работы по ремонту общего имущества многоквартирных домах в случае возникновения потребности в выполнении таких работ.

2.2.4. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг: отопление, холодное водоснабжение и водоотведение электроснабжение.

2.2.5. В течение суток со дня обнаружения неполадок в работе инженерных систем и коммуникаций информировать собственников и пользователей  
о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

2.2.6. После получения заявки об аварии отключение инженерных сетей и работы по устранению аварии должны быть организованы в сроки, установленные законодательством.

2.2.7. Осуществлять контроль (технический надзор) за ходом и качеством услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в случае выполнения соответствующих услуг и работ подрядными организациями. Контроль за работами, выполняемыми на основании решения Собственника помещений, осуществляется в порядке и на условиях, установленных данными решениями.

2.2.8. Обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.9. Своевременно готовить многоквартирные дома, санитарно–техническое и иное оборудование, находящееся в них, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.10. Обеспечить своевременное (за 10 календарных дней до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений в многоквартирных домах о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.

2.2.11. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирных домов сторонними организациями, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг и работ по содержанию общего имущества  
в многоквартирных домах.

2.2.12. Своевременно осуществлять плановые осмотры общего имущества в многоквартирных домах и в случае выявления необходимости выполнения работ, не предусмотренных настоящим договором, в том числе капитального ремонта и (или) обследования конструктивных элементов многоквартирного дома, информировать об этом Собственника помещений в многоквартирных домах в порядке, установленном пунктом 1.8 настоящего договора.

2.2.13. В порядке, установленном пунктом 4.2.4 настоящего договора, направлять плательщикам платежные документы для оплаты услуг и работ, выполняемых по настоящему договору.

2.2.14. Рассматривать жалобы и заявления Собственника, пользователей помещений и плательщиков, касающиеся выполнения услуг и работ  
по настоящему договору, и давать по ним полные и исчерпывающие ответы  
в срок, предусмотренный действующим законодательством, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков. По запросу любого Собственника предоставлять сведения и документы о техническом состоянии многоквартирных домов, выполняемых работах по содержанию общего имущества в многоквартирных домах.

2.2.15. В целях обеспечения реализации права Собственников помещений в многоквартирном доме на проведение общих собраний Управляющая организация выдает по запросам Собственников необходимые сведения и документы,  
в том числе об общей площади многоквартирного дома, количестве Собственников с указанием номеров квартир (помещений), распределении долей в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома и т.д. Управляющая организация осуществляет информационную и организационную поддержку при проведении очередных и внеочередных общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.16. Представлять отчеты о выполнении настоящего договора в порядке, установленном пунктом 8.1.2 настоящего договора.

2.2.17. С даты начала выполнения настоящего договора разместить в местах, удобных для ознакомления, – на досках объявлений, во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, информацию об адресах и телефонах Управляющей организации, диспетчерских и дежурных (аварийных) служб.

**3. Права сторон.**

**3.1.** **Собственник и пользователи имеют право:**

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирных домов установленного действующим законодательством качества.

3.1.2. При причинении принадлежащему Собственнику имуществу ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, конструктивных элементах многоквартирного дома требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений. Расчёт размера ущерба не входит в обязанности Управляющей организации.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество услуг и работ, выполняемых по настоящему договору.

3.1.5. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета количества потребляемых коммунальных услуг, предварительно согласовав такую установку в установленном законодательством порядке.

**3.2.** **Собственник и пользователи не вправе:**

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного и внутридомового оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно–гигиеническим нормативам.

3.2.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.2.4. Производить перепланировку и переустройство помещений  
без согласований, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.5. Отказывать в допуске в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации и иных специализированных организаций для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий –  
в любое время.

**3.3. Управляющая организация имеет право:**

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от плательщиков оплаты услуг и работ в порядке  
и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника, плательщиков или пользователей помещений.

3.3.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое Собственником или пользователем жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации  
для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.6. Приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных услуг в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством.

3.3.7. Оказывать пользователям помещений дополнительные услуги  
и выполнять дополнительные работы в отношении личного имущества,  
не включенного состав общего имущества, за счет средств пользователя, заказавшего данные услуги и работы.

3.3.8. Самостоятельно перераспределять средства, поступающие на содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на оформление проектно–сметной документации при проведении работ, требующих ее разработки, без снижения качества оказываемых услуг и выполняемых работ, предусмотренных настоящим договором.

3.3.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания  
в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, фактически проживающих в таком жилом помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией и Собственником (потребителем), а в случае отказа потребителя от подписания акта – представителем Управляющей организации и не менее чем 2 потребителями и представителем собственника многоквартирного дома.

3.3.10. Для исполнения своих обязанностей Управляющая организация вправе заключать агентские договоры с организациями жилищно–коммунального хозяйства (агентами).

**4. Порядок расчетов.**

**4.1.** **Порядок определения цены договора.**

4.1.1. Цена договора управления включает в себя стоимость предусмотренных настоящим договором услуг и работ по содержанию жилого (нежилого) помещения и стоимость коммунальных услуг.

4.1.2. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения, включающей в себя плату за услуги по управлению многоквартирными домами, услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, установлен в размере (указывается размер платы,) рублей за 1 кв.м общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц утвержденный решением администрации МО «Североонежское».

4.1.3. Размер платы за коммунальные услуги, включающей в себя плату за отопление, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами власти, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за отопление (теплоснабжение), холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, предоставляемые в жилое (нежилое) помещение и на общедомовые нужды.

4.1.5. Стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества  
в многоквартирных домах установлена приложением 4 к настоящему договору.

4.1.6. При принятии Собственником помещений решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах  
и (или) проведении обследования конструктивных элементов многоквартирного дома, оплата данных работ производится в порядке и на условиях, установленных решением Собственника помещений в многоквартирных домах.

**4.2. Порядок внесения платы за содержание жилого (нежилого) помещения и платы за коммунальные услуги.**

4.2.1. Плата за содержание жилых (нежилых) помещений и плата  
за коммунальные услуги вносятся плательщиками в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2.2. Граждане, имеющие право на льготы, субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или на компенсации данных расходов  
и (или) иные меры социальной поддержки в денежной форме, вносят плату  
за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с требованиями законодательства. Наличие указанных прав граждан подтверждается ими в порядке, установленном законодательством.

4.2.3. Плательщики вносят плату за коммунальные услуги непосредственно на расчетный счет соответствующих ресурсоснабжающих организаций;

4.2.4. Плата по настоящему договору вносится ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае просрочки оплаты либо внесения платы не в полном объёме Управляющая организация вправе предъявить лицам, допустившим указанную просрочку либо неоплату, требование об уплате пени в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

**4.3. Порядок изменения размера платы.**

4.3.1. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, за период временного отсутствия пользователей жилых помещений осуществляется в порядке, установленном законодательством.

4.3.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирных домах, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы производится в порядке, установленном законодательством.

4.3.3. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору плательщики вправе оплачивать только фактически оказанные услуги и выполненные работы.

4.3.4. При изменении тарифов и (или) нормативов потребления коммунальных услуг в период действия настоящего договора новые тарифы  
и (или) нормативы при расчетах за коммунальные услуги применяются с даты введения их в действие.

**5. Ответственность сторон.**

**5.1. Ответственность Управляющей организации.**

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника и пользователей, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.2. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация производит  
их обследование. В случае установления необходимости капитального ремонта или реконструкции общего имущества в многоквартирных домах Управляющая организация не несет ответственность за качество предоставляемых услуг и работ по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качество услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах.

**5.2. Ответственность собственника (пользователей, плательщиков).**

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника, пользователей или плательщиков убытки, вызванные ненадлежащим исполнением ими обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. Наниматели нежилых помещений несут самостоятельную ответственность за неоплату или несвоевременную оплату услуг и работ по содержанию помещений, а также коммунальных услуг  
в соответствии с требованиями договоров найма, социального найма, аренды  
и других договоров, если указанными договорами не установлено иное.  
В случае указанных неуплат Управляющая организация вправе взыскать  
с плательщиков плату, не полученную по настоящему договору.

5.2.3. В случае нарушения сроков оплаты, установленных пунктом 4.2.5 настоящего договора или внесение оплаты не в полном объеме плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2.4. В случае установления факта проживания в жилом помещении граждан, о вселении которых Управляющая организация не была уведомлена в порядке, установленном пунктом 2.1.7 настоящего договора, и невнесения  
за них платы за услуги и работы, коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, Управляющая организация вправе взыскать с плательщика такого жилого помещения плату, недополученную по настоящему договору.

5.2.5. В случае неисполнения Собственником и пользователями обязанностей по содержанию, проведению ремонта принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник (пользователи) несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими пользователями, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие указанных действий (бездействий).

5.2.6. Собственник и пользователи жилых и (или) нежилых помещений, не обеспечившие допуск в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое Собственником или пользователем жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации  
для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие данных действий (бездействий) перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими пользователями).

5.2.7. В случае расторжения настоящего договора на основании решения Собственника помещений многоквартирного дома, Собственник обязан возместить Управляющей организации ее убытки, возникшие в связи с исполнением настоящего договора и (или) решений Собственника, не оплаченные ими к моменту расторжения договора.

5.2.8. Пользователи помещений несут ответственность за вред, причиненный в результате возникновения засоров канализации, произошедших по их вине.

5.2.9. Собственник помещений несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в случае непринятия им решения о проведении работ, обеспечивающих работоспособность инженерных сетей, оборудования и конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, при истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме и установления необходимости капитального ремонта или реконструкции общего имущества в многоквартирном доме.

5.2.10. Пользователи несут ответственность по возмещению затрат, возникших в результате проводимых ими несанкционированных  
(не согласованных) работах на внутридомовых инженерных системах отопления, водоснабжения, электроснабжения, связанных с дополнительным потреблением указанных коммунальных ресурсов.

**5.3. Условия освобождения от ответственности.**

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам,  
если невыполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в том числе в случаях:

изменений в законодательстве, произошедших в период действия настоящего договора и делающих невозможным выполнение обязательств;

возникновения событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: пожар, стихийные бедствия, блокада, война, военные действия, массовые  
и гражданские волнения и беспорядки, забастовки или другие, не зависящие от сторон обстоятельства природного и техногенного характера.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы, указанных в пункте 5.3.1 настоящего договора, а в случае невозможности немедленного извещения, непосредственно после появления такой возможности. Подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности служат надлежащим образом заверенные справки соответствующих государственных и муниципальных органов, служб и организаций и иные документы.

5.3.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанных  
в пункте 5.3.1 настоящего договора, Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем договоре услуги и работы по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение  
и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет плательщикам счета по оплате таких оказанных услуг и выполненных работ. При этом размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения, предусмотренный настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически оказанных услуг и выполненных работ. Срок исполнения иных обязательств сторон отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать обстоятельства непреодолимой силы, если любая из сторон не будет требовать досрочного расторжения настоящего договора.

**6. Порядок разрешения споров.**

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

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

**7. Порядок осуществления контроля.**

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещений  
в многоквартирном доме следующим образом:

7.1.1. Управляющая организация по запросу Собственника помещения в многоквартирном доме обязана в течение трех рабочих дней предоставить документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору;

7.1.2. Управляющая организация представляет ежегодный письменный отчет о выполнении условий настоящего договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами власти, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

Управляющая организация представляет ежегодно отчет за предыдущий год о выполнении работ и услуг по управлению многоквартирным домом  
и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в течение 1–го квартала текущего года. Управляющая организация представляет отчет за текущий год о выполнении работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме не позднее  
чем за 15 дней до истечения срока действия настоящего договора.

Данный отчет составляется Управляющей организацией в письменном виде и доводится до сведения Собственника путем размещения в Государственной информационной системе жилищно–коммунального хозяйства, на стендах  
в помещении Управляющей организации, в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Если в течение 10 дней с даты размещения отчета не поступило ни одной претензии от собственников многоквартирных домов, отчет считается принятым.

**8. Срок действия, порядок заключения, изменения и расторжения договора.**

8.1. Настоящий договор вступает в силу со дня, следующего за днем  
подписания настоящего договора, до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, но не более одного года. Прекращение действия настоящего договора не освобождает стороны от исполнения обязательств, не исполненных ими к моменту прекращения действия настоящего договора.

8.2. Изменение обязательств Сторон по настоящему договору допускается только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения Собственника помещений в многоквартирных домах. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме, за исключением случаев, установленных настоящим договором.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется по основаниям, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

8.4. В случае прекращения у Собственника права собственности  
на помещение (помещения) в многоквартирном доме, настоящий договор  
в отношении указанного лица считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения  
в многоквартирных домах. При этом новый Собственник обязан присоединиться к настоящему договору путем его подписания. Обязательства Собственника по настоящему договору, в том числе бремя расходов по оплате услуг и работ по настоящему договору, возникают с момента приобретения права собственности на помещение в многоквартирном доме, если иное не предусмотрено соответствующим договором, предусматривающим переход права собственности.

При переходе права собственности на помещения в многоквартирном доме изменения в приложение 1 настоящего договора не вносятся. Управляющая организация ведёт учёт Собственников и хранение документов, подтверждающих переход права собственности на помещения в многоквартирных домах.

8.5. Решение о расторжении договора управления утверждается решением Собственника. О принятом решении Собственник обязан уведомить Управляющую организацию не позднее, чем через 5 дней после принятия такого решения путем направления в адрес Управляющей организации соответствующего уведомления с приложенным решением. Управляющая организация  
в течение 30 дней после получения уведомления производит сверку взаиморасчетов между пользователями и Управляющей организацией, предоставляет отчет о выполнении условий настоящего договора. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора. Настоящий договор считается расторгнутым при условии полного выполнения каждой стороной своих обязательств.

**9. Прочие условия.**

9.1. Во всем ином, что не предусмотрено условиями настоящего договора, стороны руководствуются гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

9.2. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах. Один экземпляр договора хранится в Управляющей организации, второй экземпляр –  
в администрации муниципального образования «Североонежское», третий экземпляр направляется в государственную жилищную инспекцию Архангельской области.

9.3. Настоящий договор имеет приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

приложение 1 – Реестр собственников помещений в многоквартирном доме;

приложение 2 – Состав общего имущества в многоквартирном доме;

приложение 3 – Перечень услуг по управлению многоквартирным домом;

приложение 4 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирных домах.

**10. Реквизиты и подписи сторон.**

**Собственник** **Управляющая организация**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник** | **Управляющая организация** |

Приложение № 1

к проекту договора управления

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**РЕЕСТР**

**собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу:**

**(указывается точный адрес), Плесецкого района Архангельской области.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Тип и номер**  **помещения** | **Фамилия, имя, отчество физического лица, организационно–правовая форма, наименование юридического лица (собственника помещения)** | **Вид права** | **Площадь помещения (кв.м.)** | **Доля в праве собственности на помещение** | **Наименование**  **и реквизиты документа, подтверждающего право собственности** |
|  |  |  |  |  |  |

Примечание: реестр собственников помещений в многоквартирном доме заполняется после заключения договора управления многоквартирным домом.

Приложение № 2

к проекту договора управления

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**СОСТАВ**

**общего имущества в многоквартирных домов,**

**расположенных по адресу:**

**(указывается точный адрес)**

**Плесецкого района Архангельской области.**

В состав общего имущества включены:

помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные  
для обслуживания более одного жилого помещения (далее – помещения общего пользования): междуэтажные лестничные площадки, лестницы, коридоры, тамбуры, чердак, помещение индивидуального теплового пункта, помещение вводно–распределительного электрического шкафа;

крыша;

ограждающие несущие конструкции: фундамент, несущие стены, перекрытия;

ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого помещения: окна и двери помещений общего пользования, перила;

внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения;

внутридомовая инженерная система водоотведения;

внутридомовая система отопления;

внутридомовая система электроснабжения;

земельный участок с кадастровым номером **указывается точный кадастровый номер**, с элементами озеленения и благоустройства.

**Собственник** **Управляющая организация**

Приложение № 3

к проекту договора управления

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**услуг по управлению многоквартирными домами,**

**расположенными по адресу:**

**(указывается точный адрес)**

**Плесецкого района Архангельской области.**

В услуги управления многоквартирным домом включены:

а) прием, хранение и передача технической документации и иных связанных с управлением домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений, а также о лицах, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием собственников помещений, в том числе:

разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее – перечень услуг и работ);

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества  
в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация рассмотрения общим собранием собственников помещений вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений с информацией  
и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ  
по содержанию и ремонту;

заключение договоров энергоснабжения (купли–продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений коммунальной услуги соответствующего вида;

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления, обеспечение безопасности и комфортности проживания;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ  
по содержанию и ремонту общего имущества исполнителями этих услуг  
и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг  
и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы  
по содержанию и ремонту общего имущества, включая услуги и работы  
по управлению, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг  
в соответствии с требованиями [законодательства](consultantplus://offline/ref=23F5394981DD1F23E2D8560664694A46A44CA778609FE53A3AA1D53F8B0421EF0D3AD793CB417AF9B4xDJ) Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам  
и пользователям помещений;

осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями  
за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения  
в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц,  
не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение  
и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=23F5394981DD1F23E2D8560664694A46A44CA778609FE53A3AA1D53F8B0421EF0D3AD793C3B4x6J) Российской Федерации;

з) обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению, в том числе:

предоставление собственникам помещений отчетов об исполнении обязательств по управлению с периодичностью и в объеме, которые установлены договором управления;

раскрытие информации о деятельности по управлению в соответствии с законодательством Российской Федерации;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений;

обеспечение участия представителей собственников помещений в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

**Собственник** **Управляющая организация**

Приложение № 4

к проекту договора управления

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ**

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

**расположенном по адресу:**

**(указывается точный адрес)**,

Плесецкого района Архангельской области.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование услуг и работ** | | **Периодичность выполнения**  **услуг и работ** | **Годовая стоимость услуг и работ (руб.)** | **Стоимость на 1 кв.м общей площади помещений (руб.)** |
| **1.** | **Услуги по управлению домом** | | | |
| **2.** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций** | | | |
| 2.1. | **Работы, выполняемые в отношении фундаментов:**  Проверка вертикальной планировки придомовой территории.  При выявлении провалов грунта – устранение выявленных нарушений.  Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:  – признаков неравномерных осадок фундамента;  – коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.  При выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.  Проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента.  При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности. | Ежемесячно  (с мая по сентябрь)  2 раза в год |  |  |
| 2.2. | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:**  Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.  Выявление нарушения теплозащитных свойств.  Выявление следов коррозии, деформаций в местах расположения арматуры и закладных деталей.  Выявление трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам.  В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | 2 раза в год  Ежемесячно  1 раз в 3 года  2 раза в год  Согласно плана |  |  |
| 2.3. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий:**  При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.  Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия.  Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры. | 2 раза в год |  |  |
| 2.4. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:**  Проверка кровли на отсутствие протечек.  Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов.  Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.  Выявление повреждений антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций.  Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.  Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.  Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.  Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше металлических деталей.  При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, – незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Ежемесячно  2 раза в год  1 раз в год  Ежемесячно  4 раза в год  Ежемесячно  1 раз в 3 года  1 раз в 3 года  Согласно плана |  |  |
| 2.5. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:**  Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.  Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры.  При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год  2 раза в год  Согласно плана |  |  |
| 2.6. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:**  Выявление нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.  Выявление нарушений отделки цоколя, ослабления связи отделочных слоев со стенами.  Контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды  Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах.  Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами.  Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины).  При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год  Ежемесячно  Ежемесячно  2 раза в год  2 раза в год  2 раза в год  Согласно плана |  |  |
| 2.7. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:**  Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах прохождения различных трубопроводов.  Проверка звукоизоляции.  При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год  1 раз в год  Согласно плана |  |  |
| 2.8. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки:**  Проверка состояния внутренней отделки.  При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений | 2 раза в год  Согласно плана |  |  |
| 2.9. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имущества:**  Проверка состояния основания, поверхностного слоя.  При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год  Согласно плана |  |  |
| 2.10. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:**  Проверка состояния основания, поверхностного слоя.  При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | ежемесячно  Согласно плана |  |  |
| 2.11 | **Работы, выполняемые в отношении технического подполья:**  Проверка температурно-влажностного режима помещений технического подполья.  При выявлении нарушений – устранение причин его нарушения.  Проверка состояния помещений технического подполья, входов в техническое подполье, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.  Контроль за состоянием дверей технического подполья, запорных устройств на них.  При выявлении нарушений – устранение неисправностей. | ежемесячно |  |  |
| **3.** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно–технического обеспечения, входящих в состав общего имущества** | | | |
| 3.1. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления**  При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов и дефлекторов | 1 раз в 3 года  Согласно плана |  |  |
| 3.2. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта**  Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в помещениях технического подполья).  Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.  Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (кранов), относящихся к общему имуществу.  Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | Ежемесячно |  |  |
| 3.3. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения**  Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в помещениях технического подполья).  Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопленияи водоснабжения и герметичности систем.  Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (кранов), относящихся к общему имуществу.  Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе  Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, дренажных систем.  Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.  Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | Ежемесячно  Ежемесячно  Согласно плана  1 раз в 3 года |  |  |
| 3.4. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения**  Регулировка системы отопления.  Промывка централизованной системы теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.  Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).  Удаление воздуха из системы отопления.  Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узла ввода и системы отопления, промывка системы отопления. | Ежемесячно  1 раз в 3 года  1 раз в год  Ежемесячно  1 раз в год |  |  |
| 3.5. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования**  техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. | Ежемесячно |  |  |
| **4.** | **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества** | | | |
| 4.1. | **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества**  Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.  Сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей.  Мытье окон.  Обследование и при необходимости проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества.  Обследование и при необходимости проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества. | По графику  Ежемесячно  Ежемесячно  Ежемесячно |  |  |
| 4.2. | **Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома, в холодный период года**  Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.  Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка.  Очистка придомовой территории от наледи и льда.  Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).  Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см.  Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см | Ежемесячно  (с сентября по май) |  |  |
| 4.3. | **Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года**  Подметание и уборка придомовой территории.  Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов.  Уборка и выкашивание газонов (дернины).  Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | Ежемесячно  (с мая по сентябрь) |  |  |
| 4.4. | **Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов** | | | |
| 4.5. | **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности** | | | |
| 4.6. | **Обеспечение устранения аварий** | | | |
| Итого: | | |  |  |