

№273 от 16.02.2011г. «Об утверждении примерного договора управления многоквартирным домом».

В целях методического обеспечения реализации положений статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и создания условий для деятельности организаций, управляющих многоквартирными домами, минимизации их рисков, а также защиты прав и интересов населения при выборе способа управления многоквартирным домом
ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить примерный договор управления многоквартирным домом согласно приложению на 26 листах.
2. Рекомендовать организациям, осуществляющим управление многоквартирными домами в городе Железногорске, использовать в своей работе примерный договор управления многоквартирным домом.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Железногорска Клычкова Ф.Н.
4. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в газете "Железногорские новости".

Глава города

В.И. Солнцев

Исп. Петрушина О.Д.
Тел.: 2-18-88

Приложение к постановлению
администрации города Железногорска

от 16.02.2011г. №273

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Железнодорожск

" ____ " _____ 20__ г.

_____,
именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора
_____, действующего на

основании Устава, с одной стороны, и _____,

(Фамилия, имя, отчество собственника или наименование организации)

являющийся(яся) собственником, _____

(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № _____, комнат(ы)

_____,
в коммунальной квартире № ____)
общей площадью ____ кв. м., жилой площадью ____ кв. м., (далее - «Помещение»),
расположенное на ____ этаже ____ этажного многоквартирного дома (далее – «Дом») по
адресу: г. Железнодорожск, ул. _____, д. _____, на
основании

(указать реквизиты правоустанавливающего документа)

или его представитель в лице _____

(фамилия, имя, отчество представителя)

действующего на основании _____,

именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые далее
«Стороны», заключили настоящий Договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Данный Договор заключен на основании решения общего собрания
собственников помещений Дома, указанного в протоколе от " ____ " _____ 20__ г.
№ _____ и хранящегося _____

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для собственников как жилых, так и
нежилых помещений Дома.

1.3. Стороны устанавливают отчётным финансовым периодом по данному Договору
календарный год (с 01 января по 31 декабря).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом данного Договора является обеспечение со стороны Управляющей
организации благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего
содержания общего имущества Дома, а также регулирование предоставления Собственникам
и иным законным пользователям жилых (нежилых) помещений (далее именуемые «иные
лица») жилищно-коммунальных услуг, соответствующих установленным на них
государственным стандартам и нормативам.

2.2. Управляющая организация обязуется по заданию Собственника выполнять работы и оказывать услуги по управлению Домом, содержанию и ремонту его общего имущества, предоставлять коммунальные услуги (всё в целом именуемое далее «Услуги Управляющей организации») Собственникам и иным лицам в отношении Дома, имеющего следующую характеристику:

- а) адрес: г. Железнодорожск, ул. _____, Д. _____;
- б) номер технического паспорта _____;
- в) серия, тип постройки _____;
- г) год постройки _____;
- д) этажность: _____ этажей;
- е) количество квартир: _____;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений _____ кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних _____ кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
- _____;
- н) правовой акт о признании дома ветхим _____;
- о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома _____ кв. м;
- п) кадастровый номер земельного участка _____.

2.3. Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние, а также границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом Дома и личным имуществом Собственника указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация, исходя из требований действующего законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в строгом соответствии с установленными для жилищно-коммунальной сферы государственными техническими регламентами, стандартами, правилами, нормами и нормативами, обязана:

3.1.1. Добросовестно выполнять работы и оказывать услуги по управлению Домом.

3.1.2. Собственными силами (без привлечения сторонних организаций) оказывать услуги надлежащего качества по содержанию и ремонту общего имущества Дома в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору.

3.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда имуществу собственников помещений Дома в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализация);
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление;

3.1.5. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников.

3.1.6. На основании проводимых в течение текущего года технических осмотров Дома готовить предложения с экономическим обоснованием услуг, планируемых Управляющей организацией на новый календарный год.

В срок до 1 ноября текущего года внести эти предложения на утверждение общего собрания собственников. С этой целью Управляющая организация в подъездах дома и (или) на соответствующей доске объявлений размещает уведомление, в котором указывается порядок ознакомления Собственника с материалами по экономическому обоснованию стоимости Услуг Управляющей организации. Такой порядок должен предусматривать реальную возможность ознакомления с указанными материалами, в т.ч. в нерабочее время и в общепринятые выходные дни.

Управляющая организация вправе дополнительно использовать иные способы предоставления Собственнику информации, указанной в данном пункте Договора.

При утверждении решением собрания стоимости Услуг Управляющей организации на новый календарный год, направить Собственнику для подписания дополнительное соглашение с новым приложением № 5 к Договору.

3.1.7. В течение 1 квартала года, следующего за отчетным, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия, предоставить на утверждение собрания собственников Дома отчет по итогам деятельности Управляющей организации и акт сверки планируемых и фактических затрат за Услуги, оказанные Управляющей организацией, согласно приложению № 7 Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме, по требованию Собственника, - в письменном виде. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

К акту сверки должны прилагаться акты приёмки выполненных работ и услуг, форма которых указана в приложении № 8 к Договору.

Отклонения фактических затрат от планируемых по каждой статье расходов при оформлении актов приёмки Услуг Управляющая организация должна обосновать и подтвердить фактические затраты первичными (оправдательными) документами.

В случае выявления факта переплаты со стороны собственников Дома по акту сверки в целом в месячный срок произвести соответствующий перерасчет стоимости Услуг Управляющей организации за ближайший расчётный месяц.

3.1.8. Выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.9. Немедленно устранять аварии, приводящие к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электрической энергии и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов и выдавать, в день обращения, их заверенные копии, а так же копии лицевого счета, протоколов общих собраний, решений собственников, принятых на общих собраниях, реестров собственников помещений, и иных документов, имеющих отношение к данному Договору. Плата, взимаемая за предоставление каждой страницы копии указанных документов, не может превышать среднюю стоимость изготовления одной страницы ксерокопии в г. Железногорске.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления

коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома, а в случае личного обращения - в момент обращения.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления Услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на досках объявлений или информационных стендах Дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.16. От своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров ресурсоснабжения, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг.

3.1.17. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в п. 3.1.16. договоров и порядке оплаты Услуг.

3.1.18. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 25 числа расчетного месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату Услуг Управляющей организации с последующей корректировкой.

3.1.19. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в Договоре (приложение № 4), платежных документах, на досках объявлений или информационных стендах Дома.

3.1.20. Осуществлять допуск индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.21. Не менее, чем за три 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, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время работы;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
- вид работ, которые проводятся;
- сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.22. Исходя из существующих технических нормативов и требований, реального состояния общего имущества многоквартирного дома, направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества Дома с указанием необходимого объема работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.23. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления такой оплаты с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством РФ и настоящим Договором, а также документы о начислении установленных законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.24. На основании заявки Собственника в порядке и сроки, установленные в п. 6.2 и п. 6.3 настоящего Договора, направлять своего сотрудника для составления акта(ов) о не предоставлении или некачественном предоставлении Услуг и(или) нанесении ущерба общему имуществу Дома или помещению Собственника.

3.1.25. Не передавать и не разглашать, в любой форме, конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.26. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников Дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, должны быть направлены на снижение оплаты услуг Управляющей организации или на выполнение дополнительных работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, определённых в соответствии с решением собрания собственников.

3.1.27. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в нем - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.28. На период действия настоящего Договора предоставить гарантию обеспечения исполнения своих обязательств.

В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает (далее ненужное зачеркнуть):

страхование гражданской ответственности Управляющей организации;

безотзывная банковская гарантия;

залог депозита.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате услуг ресурсоснабжающих организаций, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу Собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.29. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации о проживающих совместно с Собственником лицах, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих в помещении граждан в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.1.30. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.1.31. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в части исполнения Договора управления Домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества Дома, порядке и условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии – в любое время.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за Услуги Управляющей организации с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Дома, принятому в соответствии с законодательством РФ.

3.3.2. В рамках исполнения данного Договора рассматривать любые предложения Управляющей организации и принимать по ним соответствующие решения.

3.3.3. В отсутствие Собственника через доверенных лиц обеспечить контролируемый доступ в помещение для производства текущих и аварийных работ.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей без разрешительной документации;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей мощность, указанную в приложении № 4 к настоящему Договору;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;
- г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования, установленного законом;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- ж) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;
- з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00 часов;
- и) не использовать общее имущество Дома без решения общего собрания собственников.

к) не допускать совершения любых действий, приводящих к причинению вреда общему имуществу Дома и(или) имуществу собственников;

3.3.5. Предоставить Управляющей организации в течение трех рабочих дней, с момента наступления соответствующего обстоятельства, следующие сведения:

- а). о количестве граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих;
- б). об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих;

3.3.6. Обеспечить доступ работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в измерениях,

испытаниях, проверках, осмотрах общего имущества, приёмке работ выполненных сторонними исполнителями, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.4.3. Требовать уменьшения размера платы за Услуги Управляющей организации, в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Знакомиться с содержанием договоров, заключенных Управляющей организацией с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.7. данного Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению Домом;
- стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома;
- стоимостью коммунальных услуг.

4.2. Размер платы за работы и услуги по управлению Домом, содержанию и ремонту его общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению, только на общем собрании собственников помещений Дома на срок не менее чем один год с учетом экономически обоснованных предложений Управляющей организации.

Размер платы за работы и услуги, указанные в данном пункте, на момент заключения настоящего Договора, устанавливается в соответствии с Приложением № 5 к Договору.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.4. Плата за Услуги Управляющей организации вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. Оплата Услуг Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц).

4.6. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: полное наименование Управляющей организации, её адрес, телефоны диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб, расчетный счет Управляющей организации, на который вносится плата, площадь помещения, количество зарегистрированных и(или)проживающих граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за Услуги Управляющей организации, с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета задолженности или переплаты Собственника за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.7. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за Услуги Управляющей организации.

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за коммунальные услуги, за исключением услуги по отоплению, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.9. В случае выполнения работ и оказания услуг, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за Услуги Управляющей организации в соответствии с Правилами содержания общего имущества Многоквартирного дома, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.10. Собственник, в случае выявления нарушений условий настоящего Договора, вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно и потребовать от Управляющей организации, в течение 2 рабочих дней с даты обращения, извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении требования либо отказе в удовлетворении с указанием причины отказа.

4.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.13. Капитальный ремонт общего имущества Дома проводится только на основании решения общего собрания собственников помещений, принятого с учетом предложений Управляющей организации.

4.14. Решение, указанное в п. 4.13, определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несет ответственность за исполнение своих обязанностей путем выплаты Собственнику неустойки в размере трех процентов за каждый день наличия недостатков услуг или просрочки, если срок или перерыв определен в днях, и один процент за каждый час просрочки, если срок или перерыв определен в часах.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Услуги Управляющей организации и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей

организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация обязана потребовать от собственника возмещения причинённого ущерба в добровольном порядке, а в случае отказа, обратиться в суд с иском о взыскании реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником посредством:

6.1.1. Получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах в денежном и натуральном выражениях, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

6.1.2. Реализации прав Собственника, указанных в пунктах 3.4.1. и 3.4.2. Договора.

6.1.3. Подачи в устном и(или) письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.1.4. Составления актов о нарушении условий Договора.

6.1.5. Обязательного участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью определения технического состояния этого имущества и подготовки предложений по его ремонту.

6.1.6. Обязательного участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью выявления неправомерного нахождения в местах общего пользования, т.е. без решения общего собрания Собственников Дома, имущества Собственников и третьих лиц.

6.1.7. Обязательного участия в приемке всех видов работ и услуг, в том числе по подготовке Дома к сезонной эксплуатации.

6.2. В случаях нарушения качества Услуг Управляющей организацией, причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома, составляется акт о нарушении условий Договора по форме, указанной в приложении № 8.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая Собственника (нанимателя) помещения, представителя Управляющей организации, свидетеля (свидетелей).

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

При отсутствии Собственника (нанимателя) по уважительной причине акт составляется комиссией без его участия с приглашением в её состав лица, представляющего Собственника (нанимателя).

Акт составляется не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику (нанимателю) либо представляющего его лицу.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем, внесудебном порядке по инициативе Собственника в случае:

7.1.1. Прекращения права собственности на помещение по любому основанию.

7.1.2. Принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, либо – решения об отказе Собственников от исполнения Договора в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией обязанностей, определенных Договором. О данном решении Управляющая организация должна быть извещена не позднее, чем за один месяц до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае, если Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает. О данном решении Управляющая организация, не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, должна предупредить собственников помещений Дома и органы местного самоуправления.

7.3. Настоящий договор так же подлежит досрочному расторжению в следующих случаях:

7.3.1. По соглашению Сторон.

7.3.2. В случае смерти собственника.

7.3.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.3.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Сторон, возникших во время его действия и не исполненных к моменту его расторжения.

7.7. В случае досрочного расторжения Договора, по любым основаниям, за исключением оснований, указанных в п. 7.1.1 и п. 7.3.2, Управляющая организация должна отчитаться перед собранием собственников о выполнении данного Договора.

7.8. При наличии у Собственника на момент расторжения договора переплаты средств за Услуги Управляющей организации, последняя обязана:

7.8.1. В пятидневный срок с момента расторжения Договора письменно уведомить Собственника о сумме переплаты.

7.8.2. В пятидневный срок с момента подачи Собственником заявления о возврате переплаты вернуть ему излишне выплаченные суммы в порядке, указанном в заявлении.

7.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или связанные с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде в установленном законом порядке.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с «__» _____ 20__ г.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Все другие вопросы, не урегулированные данным Договором, решаются на основе действующего законодательства РФ.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 26 страницах и содержит 8 приложений.

Приложения:

1. Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение № 2 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.
3. Приложение № 3 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома.
4. Приложение № 4 - Информация об Управляющей организации.
5. Приложение № 5 - Размер платы за работы и услуги по управлению Домом, содержанию и ремонту его общего имущества.
6. Приложение № 6 - Предельные сроки устранения аварий и нарушения качества услуг.
7. Приложение № 7 – Форма ежегодного отчёта Управляющей организации о выполнении Договора за предыдущий год.
8. Приложение № 8 – Формы актов, необходимые при исполнении Договора.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник (или) (представитель
собственника):

Паспортные данные:
паспорт серии _____ № _____

выдан: (когда) _____

(кем) _____

Управляющая организация:

Юридический адрес: _____

г. Железногорск, ул. _____

Фактический адрес: г. Железногорск,

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Год постройки 19 _____
2. Фундамент (тип и материал) - _____.
3. Несущие стены (материал) - _____.
4. Перекрытия (материал) - _____.
5. Крыша (материал кровли, площадь) - _____, _____ м²
6. Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал) - ж/б плиты _____ шт.
7. Несущие колонны (наличие, шт.) - _____.
8. Ограждающие ненесущие конструкции: - _____.
9. Окна в помещениях общего пользования (шт.) - _____ шт.
10. Двери в помещениях общего пользования (шт.) - _____ шт.
11. Иные конструкции: - _____.
12. Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть): системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления (состоящей из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях), мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт, элеваторный узел, котельная, бойлерная, насосы (кол-во) _____, АСПЗ, ПЗУ, лифт пассажирский (кол-во) _____, лифт грузовой (кол-во) _____, иное оборудование _____

13. Нежилые Помещения:
- Подвальное помещение (площадь) - _____ м².
- Техническое подполье (площадь) _____
нет _____
- Технический этаж (площадь) - _____ м².
- Колясочные (шт., площадь) - _____ шт. _____ м².
- Чердак (площадь) - _____ м².
- Технический чердак (площадь) - _____ м².
- Лестницы, лестничные площадки (площадь) - _____ м².
- Коридоры (площадь) - _____ м².
14. Сведения о земельном участке, на котором расположен Дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства:
- Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) - _____ м².
- Контейнерная площадка (площадь) _____ м²
- Элементы благоустройства _____
- Детская, спортивная площадка _____
- Иные объекты, расположенные на земельном участке: _____

Границы эксплуатационной ответственности

1. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых

запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2. 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, 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, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

3. Внутридомовая система газоснабжения. Внешней границей сетей газоснабжения является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ И
ИНЫХ ДОКУМЕНТОВ, СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНЫМ
ДОМОМ

1. Технический паспорт дома.
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА ДОМА

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- освещение помещений общего пользования;
- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в жилых помещениях и помещениях общего пользования;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества и мусорных площадок;
- дератизацию и дезинфекцию от грызунов и насекомых, технических и других помещений дома;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- текущий и капитальный ремонт общего имущества дома, указанного в приложении № 1 к настоящему Договору;
- подготовку к сезонной эксплуатации, объём которой определён правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;
- устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов подвалы;
- герметизация стыков стен, заделка и восстановление архитектурных элементов стен, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска цоколей;
- частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, укрепление и окраска перекрытий;
- устранение неисправностей мягких кровель, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции крыши;
- смена, восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений оконных и дверных заполнений помещений, являющихся общим имуществом дома;
- восстановление и замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, козырьков над входами в подъезд и над балконами верхних этажей;
- косметический ремонт подъездов дома, осуществляемый, один раз в пять лет;
- ремонт системы отопления дома;
- ремонт систем холодного и горячего водоснабжения и водоотведения дома;
- ремонт системы электроснабжения дома;
- ремонт системы газоснабжения дома;
- ремонт и восстановление внешнего благоустройства дома и придомовой территории, являющейся общим имуществом дома;
- проведение технических осмотров, в том числе отдельных элементов помещений;
- техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учёта;
- другие работы по содержанию общего имущества дома объём, и периодичность которых определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждёнными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

ИНФОРМАЦИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

НАИМЕНОВАНИЕ ИНФОРМАЦИИ	ИНФОРМАЦИЯ
Наименование Управляющей организации	
Место нахождения Управляющей организации	
Сведения о государственной регистрации	
Фамилия, имя, отчество руководителя Управляющей организации	
Режим работы Управляющей организации	
Телефон диспетчерской и аварийной службы Управляющей организации	
Параметры качества коммунальных услуг	Качество коммунальных услуг должно соответствовать требованиям установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными Правительством РФ.
Максимально допустимая мощность электрических приборов	Максимально допустимая мощность электрических приборов, которые может использовать Собственник или Потребитель, составляет _____ киловатт.
Наименование, адреса и номера телефонов, организаций, осуществляющих контроль соблюдения законодательства РФ в области защиты прав потребителей	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

РАЗМЕР ПЛАТЫ
ЗА РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЮ И
РЕМОНТУ ЕГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Размер платы (тариф)
	Плата за работы и услуги по управлению Домом, содержанию и ремонту его общего имущества, в том числе:	Руб., за кв.м. общей площади помещения	
1.	Услуги по управлению Домом	Руб., за кв.м. общей площади помещения	
2.	Содержание общего имущества Дома	Руб., за кв.м. общей площади помещения	
3.	Текущий ремонт общего имущества Дома	Руб., за кв.м. общей площади помещения	
4.	Уборка лестничных клеток	Руб., за кв.м. общей площади помещения	
5.	Содержание придомовой территории	Руб., за кв.м. общей площади помещения	
6.	Содержание ВДГО	Руб., за кв.м. общей площади помещения	
7.	Содержание лифтового хозяйства	Руб., за кв.м. общей площади помещения	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ И НАРУШЕНИЯ КАЧЕСТВА
УСЛУГ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	

САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	
Неисправности мусоропроводов	
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	
ЛИФТ	
Неисправности лифта	

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

ФОРМА ЕЖЕГОДНОГО ОТЧЁТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ О
ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА ЗА ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Адрес многоквартирного дома _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома /при наличии/ _____
3. Год постройки _____
4. Степень износа по данным государственного технического учета _____
5. Степень фактического износа _____
6. Год последнего комплексного капитального ремонта _____
7. Год последнего частичного капитального ремонта /с указанием участков/ _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей _____
10. Наличие подвала _____ /кв. м/
11. Наличие цокольного этажа _____ /да, нет/
12. Количество квартир _____ /штук/
 - а/ в собственности _____ /штук/
 - б/ по социальному найму _____ /штук/
13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____ /штук/
 - а/ в собственности _____ /штук/
 - б/ в аренде _____ /штук/
14. Площадь:
 - а/ жилых помещений в собственности _____ /кв.м/
 - б/ жилых помещений по социальному найму _____ /кв.м/
 - в/ нежилых помещений в собственности /магазины, офисы и т.д./ _____ /кв.м/
 - г/ нежилых помещений в аренде /муниципальные/ _____ /кв.м/
 - д/ помещений общего пользования /подвал, технический этаж, чердак, лестницы, коридоры/ _____ /кв.м/
15. Площадь лестниц, включая коридоры _____ /кв.м/
16. Уборочная площадь лестниц, лифтов /лестничные марши, лестничные площадки, коридоры и т.д./ _____ /кв.м/
17. Уборочная площадь других помещений общего пользования /технические этажи, чердаки, технические подвалы / _____ /кв.м/
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ /кв.м/
19. Кадастровый номер земельного участка /при его наличии/ _____

**2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
/включая пристройки/**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов /материал, конструкция или система, отделка/ и прочее	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома	% износа
1	2	3	4	5
1	Фундамент, цоколь			
2	Стены (наружные и внутренние)	Наружные стены: Внутренние стены:		
3	Крыльцо, лестницы			
4	Балконы			
5	Перекрытия.			
6	Крыша, кровля			
7	Полы			
8	Проемы:			
8.1	Окна			
8.2	Двери			
9	Отделка:			
9.1	Внутренняя			
9.2	Наружная			
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг.			
10.1	Электроснабжение.			
10.2	Холодное водоснабжение			
10.3	Горячее водоснабжение.			
10.4	Водоотведение.			
10.5	Газоснабжение.			
10.6	Отопление.			
11	Иное:			
11.1	Мусоропровод.			
11.2	Лифт.			
11.3	Вентиляция.			
11.4	Приборы учета расхода Энергоресурсов.			

**3. ОТЧЕТ ПО ЗАТРАТАМ ЗА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЕГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЗА ОТЧЕТНЫЙ ГОД.**

ТАБЛИЦА №1.

№ п/п	Наименование статей	Управление, Содержание и ремонт в руб. с НДС	Капитальный ремонт в руб. с НДС	Коммунальные услуги /отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение/
1	Долг на начало года.			
2	Начислено:			

2.1	Нежилые помещения:			
А)	в собственности;			
Б)	в аренде			
2.2	Жилые помещения:			
А)	в собственности;			
Б)	по социальному найму			
3	Оплачено:			
3.1	Нежилые помещения:			
А)	в собственности;			
Б)	в аренде			
3.2	Жилые помещения:			
А)	в собственности;			
Б)	по социальному найму			
4	Задолженность на конец года			
5	Выполнено работ /оказано услуг/			
6	Остаток на конец года «+» – перевыполнено «—» – недовыполнено			

Примечание: п. 3 = п. 3.1 + п. 3.2.; п.4. = п.1. + (п. 2 – п. 3) — данные на 01.01. 20__ года.

П. 5 – данные Управляющей компании, согласованные с ресурсоснабжающими организациями за _____ месяцев отчетного года.

АКТ
СВЕРКИ ПЛАНОВЫХ И ФАКТИЧЕСКИХ ЗАТРАТ ЗА УПРАВЛЕНИЕ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЕГО ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА ЗА ОТЧЕТНЫЙ ГОД.

ТАБЛИЦА №2

№ п/п	Виды работ и услуг.	Затраты за отчетный период в руб.		Разница в руб. «+» - перевыполнено «-» - недовыполнено
		План	Факт	
1	2	3	4	5
1	Управление многоквартирным домом			
2	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома			
3	Содержание общего имущества многоквартирного дома			
4	Содержание придомовой территории			
5	Уборка лестничных клеток			
6	Содержание лифтового хозяйства			
7	Вывоз и захоронение ТБО			
8	Содержание ВДГО			
9	Итого:			

Примечание: Перечень работ и услуг может быть расширен или сокращен, соответственно возрастут или сократятся затраты в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров Дома.

Все статьи затрат должны быть подтверждены актами с указанием фактической стоимости выполненных Услуг и подписаны ответственными лицами со стороны Управляющей организации и представителем инициативной группы собственников помещений Дома.

Отчет в полном объеме выдается в сроки, установленные Договором, представителю инициативной группы собственников Дома для рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников Дома в течение месяца со дня получения.

В случае выявления факта переплаты со стороны собственников Дома по акту сверки в целом Управляющая организация обязана произвести соответствующий перерасчет стоимости услуг за ближайший расчетный месяц.

Директор Управляющей организации _____
/наименование Управляющей организации, Ф. И. О., подпись/

Дата

М.П.

Представитель инициативной группы собственников многоквартирного дома № ____ по ул. _____ г. Железнодорожск

/Ф.И.О. подпись,/ _____

Дата _ _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

ФОРМЫ АКТОВ, НЕОБХОДИМЫЕ ПРИ ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
Управляющей организации

АКТ

приёмки выполненных работ

«___» _____ 20__ года

г. Железнодорожск

1. _____
2. _____
3. _____

в присутствии собственника /квартиросъемщика/ кв. № _____, в доме № _____ по ул. _____ г. Железнодорожск, составила настоящий акт о том, что по выше указанному адресу согласно заявлению

_____ Ф.И.О.
выполнены работы по _____

Стоимость работ согласно сметному расчету составила _____ руб. _____ коп.

Заявитель к качеству работ претензий не имеет _____
/подпись заявителя/

Комиссия:

«УТВЕРЖДАЮ»
 Директор
 Управляющей организации

АКТ
 о нарушении условий Договора

«__» _____ 20__ года

г. Железнодорожск

Комиссия в составе: собственника /нанимателя/ _____,
 Ф.И.О.

представителя Управляющей организации _____
 Ф.И.О.

Свидетеля _____
 Ф.И.О.

домашний адрес: _____

составила настоящий акт о нарушении условий Договора управления Домом.

Дата, время и характер нарушения:

и повлекшего за собой причинение вреда жизни, здоровью и имуществу /подчеркнуть
 причиненный вред и дать его характеристику/

Разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта _____

Комиссия:

г. Железнодорожск

«__» _____ 20__ г.

АКТ

сдачи-приемки выполненных работ

Настоящий акт составлен на предмет сдачи-приемки выполненных работ, произведенных в соответствии с договором от «___» _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся: _____
_____, именуемый в договоре «Собственник» и представитель
Управляющей организации _____,
именуемый в договоре «Управляющая организация» настоящим актом
подтверждаем, что работы, указанные в договоре от «___»
_____ 20__ г. выполнены в срок и с надлежащим
качеством.

СДАЛ:

ПРИНЯЛ: