ДОГОВОР

**технического обслуживания и**

**управления общим имуществом многоквартирного дома**

**ст.Новотитаровская, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом №\_\_\_\_\_\_\_кв №\_\_\_\_\_\_\_**

**«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 15г.**

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**), и Общество с ограниченной ответственностью «Альтернатива», в лице директора Мальцева Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению и обслуживанию указанным многоквартирным домом (далее – МКД) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**2. Цель Договора**

**2.1.** Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления и содержания общего имущества, внутридомовых инженерных систем, мест общего пользования и придомовой территории.

**3. Предмет Договора**

**3.1.** Предметом Договора является содержание общего имущества, внутридомовых инженерных систем и управление общим имуществом многоквартирного дома.

**3.2.** По Договору Управляющая организация по заданию другой стороны в течение согласованного срока за плату, т.е. соразмерно платежам данного многоквартирного дома, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, заключать договора на предоставление коммунальных услуг.

**3.3.** Основные характеристики многоквартирного дома, состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние на момент заключения Договора указаны в Приложении № 2 к Договору.

**3.4.** Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

**3.5.** При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Законами и иными нормативными правовыми актами Краснодарского края, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, (в редакции Постановления Правительства РФ от 06.05. 2011 г. № 354) Постановлением Правительства РФ № 354 от 06. 05. 2011 г., Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, Законом «О защите прав потребителей» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**3.6.** Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования),

- системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первых запорно - регулировочных кранов на отводах внутриквартирной (внутри помещений) разводки стояков включая подвальную разводку;

- система отопления, состоящая их стояков, подвальной (чердачной) разводки, регулирующей и запорной арматуры (радиаторы отопления являются собственностью собственников квартир);

- система электроснабжения, состоящая из стояков, вводных шкафов, вводно - распределительных устройств, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, до индивидуального, квартирного электрического оборудования и приборов учета электроэнергии;

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

- по строительным конструкциям:

ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ремонт указанных конструкций является капитальным и выполняется по отдельным договорам на капитальный ремонт;

ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

**3.6.1.** Указанные в настоящем договоре границы раздела сетей, соответствуют первому разделу Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491.

**4. Порядок определения цены Договора**

**4.1.** Цена договора определяется как сумма платы за содержание, ремонт жилого помещения и жилищно-коммунальные услуги.

**4.1.1.**  Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и составляет ­­\_\_\_\_\_\_ руб. с кв. м. из расчета общей площади помещений дома.

Размер, порядок и сроки платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с жилищным законодательством РФ и устанавливается соразмерно доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**4.1.2.** Плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение.

Размер платы за коммунальные услуги устанавливаются в соответствии с тарифами, установленными компетентными органами в порядке, установленном законодательством.

**4.2.** Стоимость услуг Управляющей организации составляет­­­­ \_\_\_\_\_\_ руб. в месяц от цены п.2.1.1. Договора.

**4.3.** Управляющая организация обязана информировать Потребителей об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, в форме объявлений в местах общего пользования.

**5. Права и обязанности сторон**

**5.1. Общие обязанности сторон:**

**5.1.1.** Содержать дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации и ремонта, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, иными нормативными актами, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

**5.1.2.** Создавать и обеспечивать необходимые условия для проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и функционирования размещенных в нежилых помещениях дома организаций.

**5.2. Собственники помещений и иные потребители имеют право:**

а) на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на устранение аварий и неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;

б) получать дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, за свой счет;

в) участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства;

г) выверять у Управляющей организации расчеты по оплате услуг (лично или через своего представителя);

д) на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг и процедуре их защиты;

е) обращаться с жалобой на действия или бездействие Управляющей организации в государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики, а также на обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов непосредственно или через представителя;

ж) другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами;

з) осуществлять платеж непосредственно ресурсоснабжающим организациям при принятии решения общим собранием в силу ч.7.1 ст.155 ЖК РФ.

**5.2.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:**

а) своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставляемые услуги;

б) соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством Правила;

в) обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций;

г) незамедлительно сообщать в управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;

д) уведомлять Управляющую организацию в 15-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы, субсидии и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать о сдаче жилого помещения в наем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя;

е) обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение;

ж) исполнять решения общего собрания собственников;

з) нести иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

**5.3. Права и обязанности Управляющей организации:**

**5.3.1.** Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав, предоставленных ей общим собранием собственников, собственниками помещений в многоквартирном доме на основании заключенного Договора управления общим имуществом многоквартирного дома и руководствуясь в своей деятельности законодательством Российской Федерации, Краснодарского края, органов местного самоуправления, а также настоящим Договором.

**5.3.2. Управляющая организация вправе:**

а) осуществлять контроль деятельности подрядчиков, соблюдения подрядчиками уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров;

б) требовать от нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги;

в) принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги;

г) представлять интересы Потребителя перед подрядчиками, государственными и муниципальными органами власти;

д) обращаться к общему собранию собственников с предложением о наложении штрафных санкций при причинении одним из собственников ущерба общему имуществу многоквартирного дома;

е) осуществлять целевые сборы по решению общих собраний собственников дома;

ж) при возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Потребителя в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

з) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

**5.3.3.Управляющая организация обязана:**

5.3.3.1**.** Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества согласно перечню состава работ по содержанию и ремонту жилья и выступать в качестве заказчика в отношениях с поставщиками коммунальных услуг в целях обеспечения Потребителя необходимым перечнем услуг:

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Потребителя договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) взаимодействовать с собственниками по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя;

в) представлять старшим (уполномоченным) дома акты выполненных работ, в случае, если в течении 5 дней со дня получения акта, старший дома не подпишет такой акт и не направит заявление с указанием недостатков, фактически выполненные работы и оказанные услуги будут считаться принятыми в установленных Управляющей организацией объемах.

г) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

д) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

е) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

ж) осуществлять подготовку и представлятьпотребителям предложения: по постановке дома на капитальный ремонт; по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение; по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения;

з) уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;

и) обеспечивать выполнение заявки потребителей по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности;

к) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

л) разъяснять последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества по различным, зависящим от Потребителя обстоятельствам, влекущим за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу дома в недопустимое состояние;

м) привлекать специализированные организации - экспертов для целей технического обследования

во время ежегодных технических осмотров признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом для определения причин появления этих признаков и мерах по обеспечению безопасности проживания;

н) представлять общему собранию собственников предложения, по проведению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, обоснованные актами ежегодных технических осмотров.

о) предоставлять потребителям информацию об изменениях местного и федерального законодательства, тарифов и правил содержания жилищного фонда;

п) проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры;

р) согласовывать стоимость и мероприятия по проведению работ и услуг со Старшим дома либо с Советим дома в случае, если их стоимость превышает ежемесячные сборы;

с) ежегодно предоставлять отчет о выполнении работ за предыдущий год.

5.3.3.2**.**Управляющая организация может быть наделена иными обязанностями, предусмотренными законодательством и договорами.

**6. Ответственность сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении, предусмотренных настоящим договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме представленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный из-за недостатков в содержании общего имущества возникших до заключения настоящего Договора; также неисполнения или ненадлежащего исполнения Потребителем своих обязательств; если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины Потребителя.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные собственникам, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организацией, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников или если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в МКД не были приняты собственниками на общем собрании, не смотря на представление Управляющей организацией информации в соответствии с п.5.3.3.1. пп. л.

6.5. Потребители, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с ЖК РФ и законодательством об административных нарушениях.

6.6.Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

**7. Особые условия**

7.1. В случае регулярного уклонения Потребителем от оплаты выполненных услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация, после письменного уведомления Потребителя, вправе прекратить предоставление отдельных видов, либо всех услуг по настоящему Договору.

7.2.Контроль за исполнением Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Потребителями в рамках действующего законодательства.

**8. Срок действия и порядок расторжения Договора**

8.1 Настоящий договор вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8.2. Настоящий договор действует в течении 1(одного) года, с момента принятия МКД на управление приказом управляющей организации, на основании решения общего собрания о выборе способа управления.

8.3. 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, но не более, чем на 5 лет.

8.4. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. В случае расторжения Договора в связи с принятием решения общего собрания собственников решения об изменении способа управления МКД, собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчетов между сторонами.

**9. Прочие условия**

**9.1.** Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они согласованы обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.

**9.2.** Потребитель предоставляет Управляющей организации право на обработку своих персональных данных, предоставленных для целей настоящего договора.

**9.3.** Потребитель дает согласие Управляющей организации на то, что квитанции на оплату оказанных услуг на бумажном носителе направляются и доставляются ему сотрудниками отделений почтовой связи.

**9.4.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**9.5.** Неотъемлемой частью договора являются Приложения № 1, 2 и 3.

**10. Юридический адрес и банковские реквизиты Управляющей организации**

Ст. Динская Краснодарского края пер.Пушкина 18 ИНН 2330036792 , ОГРН 108233000146, КПП 233001001 Р/с 40702810300930005504 в ОАО « Юг -Инвестбанк » тел.8 (988) 243-53-19; 8(961)511-70-07

Директор ООО «Альтернатива» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.Н.Мальцев

подпись

**11.Адрес и реквизиты Собственника помещения**

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ФИО**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Дата рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

место рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_Вадан\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(подпись) (ФИО)

Приложение № 1

к договору управления общим имуществом МКД

**Перечень**

**состава и периодичности работ по содержанию общего имущества МКД .**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Состав работ | Периодичность выполнения работ |
| 1 | 2 | 3 |
| **1. Санитарно-технические работы** | | |
| 1.1 | Проведение осмотров (обследований) инженерного оборудования и коммуникаций перед началом отопительного сезона | 1 раз в год |
| 1.2 | Надзор за состоянием водопроводно-канализационной сети внутри здания | 2 раза в год |
| 1.3 | Проверка состояния и чистка задвижек, грязевиков, дренажей | 2 раза в год |
| 1.4 | Осмотр запорной арматуры | 2 раза в год |
| 1.5 | Устранение неисправностей во внутридомовых системах водоснабжения и канализации, обеспечение их удовлетворительного функционирования | По мере необходим. |
| 1.6 | Устранение засоров внутренних канализационных труб | По мере необходим. |
| 1.7 | Промывка и опрессовка системы центрального отопления | 1 раз в год |
| 1.8 | Наладка и регулировка системы отопления с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок. | По мере необходим. |
| 1.9. | Мелкий ремонт изоляции труб | По мере необходим. |
| **2. Работы по ремонту электросетей и электрооборудования** | | |
| 2.1 | Проведение осмотров (обследований) электросетей и электрооборудования в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне–зимний период) | 2 раза в год |
| 2.2 | Ремонт и смена светильников в местах общего пользования | По мере необходим. |
| 2.3 | Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (мелкий ремонт электропроводки, смена лампочек, ремонт выключателей). | По мере необходим. |
| **3. Ремонтно-строительные работы** | | |
| 3.1 | Проведение осмотров (обследований) конструктивных элементов МКД в период подготовки к сезонной эксплуатации (весеннее -летний и осеннее –зимний период) | 2 раза в год |
| 3.2 | Общестроительные работы по ремонту общего имущества в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций, проводятся по мере необходимости. Вид работы и источник финансирования производства работ утверждаются на общем собрании собственников МКД. | По мере необходимости |
| **4. Работы по уборке придомовых территорий** | | |
| *Теплый период* | | |
| 4.1 | Подметание территории | 1 раз в сутки |
| 4.2 | Выкашивание придомовой территории | По мере необходим. |
| *Холодный период* | | |
| 4.3 | Уборка снега толщиной слоя свыше 5 см | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| 4.4 | Посыпание пеш.дорожек песком | 1 раз в сутки в дни гололеда |
| **5. Прочие работы** | | |
| 5.1 | Проведение обследования и технического обслуживания дымоходов и вент.каналов | 1 раз в год |
| 5.2 | Проведение обследования и технического обслуживания внутридомового газового оборудования | 1 раз в год |
| 5.3 | Выполнение заявок не ремонт внутри квартир- ***услуги платные*** |  |

Все работы по ремонту общего имущества, инженерных систем и содержанию придомовой территории, не перечисленные в данном перечне, утверждаются решением общего собрания собственников МКД, и выполняются при условии наличия необходимых денежных средств на лицевом счете МКД.Заявка на проведение, утвержденных на собрании работ, подается в организацию старшим дома в письменном виде.

Приложение № 2

к Договору  
от " \_\_\_ "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Акт технического состояния и состав общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | | | Параметры | Характеристика |
| I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования | | | | |
| Помещения общего пользования | | | Количество. | Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Межквартирные лестничные площадки | | | Количество | Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Лестницы | | | Количество лестничных маршей | Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Лифтовые и иные шахты | | | Количество:  - лифтовых шахт \_\_\_\_\_\_ шт. | Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Коридоры | | | Количество \_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт. | Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Технические этажи | | | Площадь  Материал пола | Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Технические подвалы | | | Площадь  Перечень инженерных коммуникаций:    1. система отопления;  2. ХВС;  3. канализация;  4.электроснаб.  Перечень установленного инженерного оборудования:  1. ВРУ;  2. элев.узел;  3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Описать санитарное состояние.  Требования пожарной безопасности-.  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте и/или замене: |
| Кровля | | | Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное)  Материал кровли шиферная  Площадь кровли | Описать состояние и указать:  - площадь крыши, требующей капитального ремонта  - площадь крыши, требующей текущего ремонта |
| Двери | | | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования  шт. из них:  - деревянных \_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.;  - металлических \_\_\_\_\_\_\_ шт. | Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту |
| Окна | | | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования | Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | | | Количество желобов\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_шт. Количество водосточных  труб \_\_\_ шт. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м | Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту |
| Светильники в местах общего пользования | | | Количество \_\_\_\_\_\_\_\_ шт. | Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту |
| Сети теплоснаб- жения | | | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:  1. 40 мм  2. 20 мм  3. 15 мм | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  Протяженность труб, требующих ремонта\_\_\_\_ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное) |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | | | Количество:  - задвижек \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_шт.  - вентилей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_шт.  - кранов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_шт. | Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту |
| Бойлерные, (теплообменники) | | | Количество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт. | Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Обогревающие элементы (радиаторы)[[1]](#footnote-1) | | | Количество \_\_\_\_ шт. | Указать состояние и элементы, требующие ремонта или замены, дефекты и объем работ по ремонту |
| Трубопроводы холодной воды | | | Диаметр, материал и протяженность:  1. 32 мм \_\_\_\_\_ м,  2. 20 мм \_\_\_\_\_ м,  3. 15 мм \_\_\_\_\_ м. | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  32 мм \_\_\_\_\_\_\_\_ м,  20 мм \_\_\_\_\_\_\_\_ м,  15 мм \_\_\_\_\_\_\_\_ м.  Протяженность труб, требующих окраски \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м. |
| Трубопроводы горячей воды | | | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м 2. \_\_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м 3. \_\_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м  2. \_\_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м  3. \_\_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м  Протяженность труб, требующих окраски \_\_\_\_\_\_\_ м |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | | | Количество:  - задвижек шт.;  - вентилей \_ шт.  - кранов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт. | Указать состояние и элементы, требующие замены, дефекты и объем работ по ремонту |
|  | | |  |  |
| Трубопроводы канализации | | | Диаметр, материал и протяженность:  1.100 мм чуг. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м  2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м 3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. 100 мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м  2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м  3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м |
| Иное оборудование | | | Указать наименование  -контейнерная площадка | Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов | | | Указать по видам:  ОПУ тепловой энергии, используемой на нужды отопления и ГВС  ОПУ холодной воды, используемой на нужды ХВ и ГВС | Указать состояние |
| II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома\* | | | | |
| Общая площадь | | Земельного участка \_ м2, в том числе: - застройка \_\_\_\_ м2  - асфальт \_\_\_\_\_\_ м2  - грунт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ га  - газон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ га | | Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Элементы благоустройства | | Малые архитектурные формы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (есть/нет), если есть, перечислить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ; Ограждения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м Скамейки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт. Столы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт. | | Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
| Иные строения | 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | Указать состояние и элементы, требующие ремонта, дефекты и объем работ по ремонту |
|  |  | | |  |

**II. Описание условий, влияющих на качество предоставления коммунальных услуг**

1. Для предоставления коммунальных услуг отопления – *например*: техническое состояние внутридомовых систем отопления позволяет осуществить предоставление коммунальных услуг отопления надлежащего качества.

2. Для предоставления коммунальных услуг холодного водоснабжения – *например*: на начало управления многоквартирным домом установлено отсутствие требуемого давления подачи холодной воды потребителям начиная с 4-го этажа и выше. Для обеспечения качественного предоставления коммунальных услуг холодного водоснабжения всем потребителям в многоквартирном доме требуется ремонт насоса.

3. Другие условия.

Приложение № 3

к Договору   
от " \_\_\_ "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Регламент взаимодействия Собственников и Управляющей организации.**

1. Варианты разграничения ответственности за внутриквартирное оборудование:

   1) ответственность за отопительные приборы (радиаторы), находящиеся в квартире и обслуживающие одну квартиру, возложена на собственника квартиры.

   2) ответственность за стояки, отключающие устройства (радиаторы), на ответвлениях от стояков, находящиеся в помещении собственника, но обслуживающие несколько помещений, - на управляющую организацию. [↑](#footnote-ref-1)