**Договор управления многоквартирным домом №\_\_\_**

г. Борзя « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 год

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО), с другой именуемый в дальнейшем «Собственник», являющейся собственником квартир № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, многоквартирного дома по адресу: 674600, Забайкальский край, Борзинский район, г. Борзя, ул. Дзержинского, дом 44 (далее - Многоквартирный дом), именуемые далее при совместном употреблении «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1.   Настоящий Договор заключен на основании п. \_\_\_\_\_\_ раздела \_\_\_\_\_\_ Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 года № 75 и протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года, один экземпляр которого хранится в администрации городского поселения «Борзинское» и второй – в Управляющей компании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, третий у Собственника\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами городского поселения «Борзинское».

1.4. Управляющая организация является единственной организацией, уполномоченной управлять Многоквартирным домом с прилегающей территорией.

**2. Предмет договора**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение всего срока Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), а также осуществлять иную деятельность для достижения целей настоящего Договора.

2.2.1. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме, оказываемых Управляющей организацией, согласован сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.2.2. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме, оказываемых Управляющей организацией, согласован сторонами в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.3.     Общее имущество дома передается в управление на основании актов передачи в управление.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать обязательные и дополнительные услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанные в п.2.2.1. и п. 2.2.2.

3.1.3. Принимать плату за содержание и ремонт общего имущества от Собственника.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, по ремонту общего имущества.

3.1.5. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную Собственника, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.7. Информировать Собственника, в случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.8. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах, на земельных участках Многоквартирного дома.

3.1.9. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.11. Управляющая организация обязана согласовывать план текущего ремонта с Собственником.

3.1.12. В конце отчетного периода управляющая организация обязана предоставлять Собственнику отчет о выполнении плана текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в натуральных и экономических показателях с составлением двухстороннего акта о правомерности расходовании денежных средств.

3.1.13. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт общего имущества, выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.14. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.16. При поступлении коммерческих предложений по использованию помещений входящих в состав общего имущества не выдавать никаких разрешений без решения Собственника.

3.1.18. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.

3.1.19. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности собственников помещений по установленным платежам за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.1.20.     Использовать полученные от Собственника денежные средства строго по целевому назначению (за исключением средств, вносимых в оплату услуг по управлению).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за услуги, начисляемые по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора предложения к Собственнику по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им в многоквартирном доме на основании предлагаемого Собственнику перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении Собственником новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение для подписания.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Согласно настоящему договору своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные Собственником. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии по месту жительства более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, слив теплоносителя);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 7.00 часов;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения обеспечить вынос крупногабаритных и строительных отходов в мусороуборочную технику с внесением дополнительной оплаты за вывоз строительного, крупногабаритного мусора либо, организовать самостоятельный вывоз перечисленного.

3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае не обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления, путем:

- предоставления по запросу Собственника помещения в многоквартирном доме и лицами, принявших помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

- ознакомления Собственником помещения в многоквартирном доме и лицом, принявшим помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в период временного отсутствия, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, а также расторжения Договора.

3.4.5. Требовать привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.6. Собственник вправе изменить перечень оказываемых управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

**4. Цена Договора, размер платы**

**за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Тариф на текущее содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей по договорам социального найма и собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, с коэффициентом благоустройства жилищного фонда 1,0 составляет 14,73 руб. за 1 кв.м. на основании Решения Совета городского поселения «Борзинское» от 31.05.2018 года № 74.

4.2. Размер платы за потребленные коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение) рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными регулирующими органами власти в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Цена Договора определяется как сумма платы за жилые помещения, которые обязан оплатить Собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

Цена договора составляет 389 614 руб. в год.

4.3.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно действующего гражданского и жилищного законодательства.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией и Ресурсоснабжающей организацией.

4.6. В выставляемом Управляющей организацией и Ресурсоснабжающей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт общего имущества, с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.7. Собственник вносит плату за жилое помещение Управляющей организации на расчетный счет.

4.8. Собственник вносит плату за потребленные коммунальные услуги непосредственно в Ресурсоснабжающие организации на расчетный счет Ресурсоснабжающих организаций.

4.9. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.10. В случае неисполнения обязательств по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома управляющая организация обязана осуществить возврат неиспользованных денежных средств за отчетный период собственникам путем перерасчета оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

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. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией и Ресурсоснабжающей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

**5. Обеспечение исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом**

5.1. Управляющая организация обязана предоставить Собственнику гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору управления многоквартирным домом.

5.2. В качестве мер по обеспечению исполнения обязательств выступает (ненужное зачеркнуть):

- страхование ответственности управляющей организации;

- безотзывная банковская гарантия;

- залог депозита.

5.3. Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственника помещений в многоквартирном доме. Собственник, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

Согласно произведенным расчетам размер обеспечения исполнения обязательств составляет 74 621 руб. 31 коп.

**6. Ответственность Сторон**

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

**7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа, неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору по вине Управляющей компании;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственник помещений в Многоквартирном доме принял иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.3. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

**8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

**9. Срок действия Договора**

**9.1. Договор заключается на три года и вступает в действие с момента подписания.**

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9.3. Срок действия указанного договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная управляющая организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения Собственника помещений в Многоквартирном доме в течение 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом не приступила к его выполнению или если другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года №75, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

9.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр предоставляется организатору конкурса.

Все три экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**Приложения:**

№ 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Забайкальский край, Борзинский район, г. Борзя, ул. Дзержинского, дом 44;

№ 2 - Акт о состоянии общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Забайкальский край, г. Борзя, ул. Дзержинского, дом 44;

№ 3 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Забайкальский край, г. Борзя, ул. Дзержинского, дом 44 (заполняется по результатам конкурса).

**10. Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Управляющая организация**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

М.П. М.П.

**Приложение № 1**

**к договору управления**

**многоквартирным домом**

**№\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.**

**Состав общего имущества** **многоквартирного дома**, **расположенного по адресу: Забайкальский край, Борзинский район, г. Борзя, ул. Дзержинского, дом 44:**

- 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), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- 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);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, контейнерные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

**Приложение № 2**

**к договору управления**

**многоквартирным домом**

**№\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.**

**Акт о состоянии общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме**, **расположенном по адресу: Забайкальский край, Борзинский район, г. Борзя, ул. Дзержинского, дом 44**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: *Забайкальский край, Борзинский район, г. Борзя, ул. Дзержинского, дом 44*

2. Кадастровый номер многоквартирного дома: *75:04:160117:751*

3. Серия, тип постройки: *здание жилое, кирпичное*

4. Год постройки: *2016 г.*

5. Степень износа по данным государственного технического учёта: *0 %*

6. Степень фактического износа по данным государственного технического учета по состоянию на 25.07.2016 года: *0 %*

7. Год последнего капитального ремонта: *нет*

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: *нет*

9. Количество этажей: *5*

10. Наличие подвала: *имеется*

11. Наличие цокольного этажа: *не имеется*

12. Наличие мансарды: *нет*

13. Наличие мезонина: *нет*

14. Количество квартир: *40*

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: *0*

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: *нет*

17. Перечень жилых, помещений признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): *нет*

18. Строительный объём: *12728 м³*

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: *3173,90 м²*

б) жилых помещений (общая площадь квартир): *2204,2 м²*

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): *0 м²*

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): *896,3 м²*

20. Количество лестниц: *3*

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): *262,2 м²*

22. Уборочная площадь общих коридоров: *21,8 м²*

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): *\_612,3 м²*

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: *2000 м²*

25. Кадастровый номер земельного участка: *75:04:160117:606*

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. Фундамент | *монолитный железобетон* | *удовлетворительное* |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | *кирпичные* | *удовлетворительное* |
| 3. Перегородки | *кирпичные* | *удовлетворительное* |
| 4. Перекрытия  чердачные  междуэтажные  подвальные | *железобетонные плиты* | *удовлетворительное* |
| 5. Крыша | *профлист* | *удовлетворительное* |
| 6. Полы | *бетонные* | *удовлетворительное* |
| 7. Проемы  окна  двери | *ПВХ профиль*  *входные - металлические* | *удовлетворительное* |
| 8. Отделка  Внутренняя  наружная | *штукатурка, обои, окраска, плитка* | *удовлетворительное* |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:  ванны напольные  электроплиты  телефонные сети и оборудование  сети проводного радиовещания  сигнализация  мусоропровод  лифт  вентиляция | *имеются*  *имеются*  *отсутствуют*  *отсутствуют*  *отсутствует*  *отсутствует*  *отсутствует*  *естественная* | *удовлетворительное* |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:  электроснабжение  холодное водоснабжение  горячее водоснабжение  водоотведение  газоснабжение  отопление (от внешних котельных) | *имеется*  *централизованное*  *встроенный теплообменник*  *централизованное*  *отсутствует*  *централизованное* | *удовлетворительное* |
| 11. Крыльца |  |  |

**Приложение № 3**

**к договору управления**

**многоквартирным домом**

**№\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.**

**п е р е ч Е н Ь**

**обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Забайкальский край, Борзинский район, г. Борзя, ул. Дзержинского, дом 44**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность** | **Стоимость на 1 кв. м. общ. площади (руб. в мес.)** | **Годовая плата (руб.)** |
| **1. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** | | | | |
| 1.1 | Ремонт конструктивных элементов жилых зданий | по мере необходимости | **1,01** | **26789** |
| 1.1.1 | Мероприятия по энергосбережению | по мере необходимости | 0,25 | **6587** |
| 1.1.1.1 | Ремонт разбитых стекол и дверей | по мере необходимости | 0,16 | 4326 |
| 1.1.2.2 | Ремонт и укрепление входных дверей | по мере необходимости | 0,09 | 2261 |
| 1.2 | Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования | Согласно Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» | **4,97** | **131350** |
| 1.2.1 | Обслуживание и ремонт систем водоснабжения и водоотведения | Согласно Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» | 1,06 | 28020 |
| 1.2.2 | Контроль качества воды | Согласно  СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения» | 0,02 | 497 |
| 1.2.3 | Аварийно-ремонтная служба | по мере необходимости | 0,62 | 16320 |
| 1.2.4 | Обслуживание и ремонт систем отопления и горячего водоснабжения | Согласно Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» | 2,24 | 59200 |
| 1.2.5 | Обслуживание и текущий ремонт систем электроснабжения | Согласно Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» | 0,97 | 25752 |
| 1.2.6 | Обслуживание и ремонт вентиляционных каналов | Согласно Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» | 0,06 | 1561 |
| 1.3 | Обеспечение санитарного состояния | Согласно Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» | **0,98** | **25990** |
| 1.3.1 | Обслуживание лестничных клеток | 0,98 | 25990 |
| 1.4 | Дератизация | по мере необходимости | **0,06** | **1665** |
| **2. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории** | | | | |
| 2.1 | Обслуживание придомовой территории | Согласно Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» | 3,09 | 81838 |
| 2.2 | Обслуживание детских площадок | 0,25 | 6626 |
| 2.3 | Вывоз и утилизация ртутьсодержащих ламп | по мере необходимости | 0,03 | 722 |
| **3. Прочие услуги** | | | | |
| 3 | Оплата услуг по управлению МКД |  | 3,60 | 95316 |
| **ИТОГО:** | | | **14, 00** | **370294** |

Стоимость содержания 1 кв.м. общей площади в месяц с учетом рентабельности - **14,73** руб./кв.м.