



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «___» _____ 20__ г.

КАРАР

16.12.2025 № 954-п

О порядке проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

В соответствии со статьёй 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» Исполнительный комитет Пестречинского муниципального района Республики Татарстан постановляет:

1. Проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории Пестречинского муниципального района в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации;
2. Утвердить проект договора управления многоквартирным домом с собственником помещения (приложение № 1);
3. Создать конкурсную комиссию и утвердить её состав (приложение № 2);
4. Утвердить порядок работы конкурсной комиссии по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (приложение № 3);
5. Обнародовать настоящее постановление путем размещения на официальном сайте Пестречинского муниципального района Республики Татарстан (<http://pestreci.tatarstan.ru>), на Официальном портале правовой информации Республики Татарстан (<http://pravo.tatarstan.ru>);
6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя руководителя Исполнительного комитета Пестречинского муниципального района Шайхутдинова Р. Р.

Руководитель

И.Р. Давлетханов



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00A529CDA8E1C7C9BBE0E6FE1F4817E7F5
Владелец: Давлетханов Ильназ Ринатович
Действителен с 16.01.2025 до 11.04.2026

(Форма)

Договор № _____
управления многоквартирным домом с собственником помещения

с. _____ "___" _____ 20__ г.

Собственник помещения _____ (жилого, нежилого)
_____, расположенного в многоквартирном доме по адресу
_____, (далее - многоквартирный дом),

именуемый далее "Собственник", действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности от _____ № _____, с одной стороны, и _____, именуемое далее "Управляющая организация", в лице директора _____, действующего на основании устава (положения), с другой стороны, далее вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор об управлении многоквартирным домом (далее - договор) о нижеследующем:

I. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, проведенного в очной форме, от _____ (либо протокола открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке от _____, проведенного _____).

1.3. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома, проведенным в очной форме, и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данным многоквартирным домом. Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация в порядке и на условиях, установленных общим собранием, проведенным в очной форме, и договором.

1.5. При формировании тарифа на управление домом в расчет принимается численность Управляющей организации, соответствующая [примерному штатному расписанию](#) Управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, утвержденному постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан.

1.6. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются [Конституцией](#) Российской Федерации, [Конституцией](#) Республики Татарстан, [Гражданским кодексом](#) Российской

Федерации, [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации, [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](#) изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, постановлениями Кабинета Министров Республики Татарстан от [19.02.2010 № 85](#) "О мерах по повышению эффективности системы защиты прав и интересов населения при предоставлении жилищных и коммунальных услуг", от [09.04.2010 № 250](#) "О мерах по повышению качества и обоснованности размера платы оказываемых населению жилищных и коммунальных услуг", от [09.04.2010 № 251](#) "О мерах по развитию конкуренции в сфере управления многоквартирными домами" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Татарстан, регулирующими жилищные отношения.

1.7. Представитель Собственника (собственников) помещений в многоквартирном доме, указанный в решении общего собрания данных собственников, которым была выбрана Управляющая организация, после подписания настоящего договора должен в течение 10 календарных дней передать Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы.

1.8. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражаются в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно [приложению № 1](#) к договору.

1.9. Акт оценки технического состояния жилого дома составляется при передаче дома в управление Управляющей организации, а также при расторжении настоящего договора по соответствующим основаниям.

II. Предмет договора

2.1. Собственник (либо его представитель) поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника (либо его представителя) все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Объект управления: многоквартирный дом, находящийся по адресу:

2.3. В состав многоквартирного дома, указанного в [пункте 2.2](#) настоящего договора, входят

2.4. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, приведены в [приложении № 2](#) к договору, базовый перечень показателей качества содержания, эксплуатации и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства приведен в [приложении № 3](#) к договору.

2.5. Перечень и качество коммунальных услуг, приведенные в [приложении № 2](#) к договору, должны соответствовать положениям [постановления](#) Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

2.6. Базовый перечень показателей качества содержания, эксплуатации и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства, приведенный в [приложении № 3](#) к договору, должен соответствовать базовым показателям качества содержания,

эксплуатации и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан.

2.7. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, приведен в [приложении № 4](#) к договору.

2.8. Перечень услуг и работ по настоящему договору может быть изменен в соответствии с действующим законодательством путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, составленного в двух экземплярах и подписанного Сторонами.

III. Обязанности Сторон

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности;

3.1.2. создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. заключать договор управления многоквартирным домом на текущий год только с одной управляющей организацией;

3.2.2. использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением;

3.2.3. участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на данное имущество;

3.2.4. своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, проведенного в очной форме, оплачивать предоставленные ему по настоящему договору услуги;

3.2.5. обеспечивать доступ в принадлежащее(-ие) на праве собственности помещение(-я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций;

3.2.6. незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;

3.2.7. за свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине;

3.2.8. ежемесячно своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять Управляющей организации в срок до _____ числа месяца, следующего за отчетным, или в заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний представителей Управляющей организации или старшего по дому;

3.2.9. не осуществлять переоборудование внутридомовых инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;

3.2.10. не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также

не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией;

3.2.11. ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи;

3.2.12. в семидневный срок уведомлять Управляющую организацию о выселении и вселении граждан в жилые помещения путем подачи письменного уведомления об этом;

3.2.13. сообщать в письменной форме об имеющихся возражениях по предоставленному Управляющей организацией отчету о выполнении поручения по условиям настоящего договора в течение _____ дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым;

3.2.14. исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 3 рабочих дней со дня его подписания;

3.3.2. управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством, для чего:

- предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества;
- заключать от имени и за счет Собственника (либо его представителя) договоры с организациями - поставщиками коммунальных услуг;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;
- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

3.3.3. выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, для чего:

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в том числе специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества на основе открытых конкурсов, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке, и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;
- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

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

- подготавливать и представлять Собственнику (либо его представителю) предложения: об организации открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке, на право проведения капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, по переселению собственников и нанимателей из подлежащего капитальному ремонту помещения в помещения маневренного фонда на время капитального ремонта, если работы по ремонту не могут быть проведены без выселения, а также предложения по предоставлению гражданам другого помещения, если жилое помещение, занимаемое ими в подлежащем капитальному ремонту доме, не может быть сохранено в результате такого ремонта;

- подготавливать и представлять Собственнику (либо его представителю) предложения: об организации открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке, на право проведения работ по текущему ремонту и смете на их проведение, по размеру платежа за текущий ремонт для каждого собственника помещения;

- осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

- обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

- обеспечивать во взаимодействии с уполномоченными участковыми полиции, наблюдательным советом соответствующего территориального общественного самоуправления и старшим по дому соблюдение в многоквартирном доме общественного порядка и тишины;

- предварительно письменно уведомлять граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены и иных работ по содержанию общедомового имущества и благоустройства прилегающей территории, согласовывать сроки проведения указанных работ;

- проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома;

3.3.4. представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях;

3.3.5. обеспечивать сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;

3.3.6. по требованию Собственника (либо его представителя) знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора;

3.3.7. ежегодно информировать Собственника (либо его представителя) о том, входит ли Управляющая организация в Реестр управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, прошедших сертификацию в саморегулируемой организации в сфере управления многоквартирными домами, учитывая ее рейтинг;

3.3.8. обеспечивать Собственника (либо его представителя) информацией в порядке, установленном [частью 10.1 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии приказом Минстроя России от 07.02.2024 N 79/пр "Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства";

3.3.9. вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора;

3.3.10. производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств;

3.3.11. перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги. С целью повышения эффективности работы по сбору платы за предоставленные жилищные и коммунальные услуги применять положения:

- [статьи 395](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающей ответственность Собственника за несвоевременное внесение указанной платы;

- [статьи 212](#) Налогового кодекса Российской Федерации, предусматривающей в качестве

материальной выгоды Собственника объем средств, не выплаченных за предоставленные жилищные и коммунальные услуги;

3.3.12. информировать Собственника (либо его представителя) в письменной форме об изменении размеров тарифов на коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере;

3.3.13. ежегодно согласовывать с Собственником (либо его представителем) смету доходов и расходов многоквартирного дома и тарифы на услуги по содержанию и ремонту общего имущества;

3.3.14. рассматривать обращения Собственника (либо его представителя) и принимать соответствующие меры в установленные сроки;

3.3.15. представлять в течение 2 квартала года, следующего за отчетным, либо в сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в очной форме, Собственнику (либо его представителю) отчет (в соответствии с [приложением № 5](#) к договору) о выполнении настоящего договора;

3.3.16. выполнять предусмотренные настоящим договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника (либо его представителя). Указания Собственника (либо его представителя) должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными;

3.3.17. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

IV. Права Сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами;

4.1.2. участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы;

4.1.3. в случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией;

4.1.4. обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов;

4.1.5. получать информацию в порядке, установленном [частью 10.1 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с приказом Минстроя России от 07.02.2024 N 79/пр "Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

4.1.6. знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего договора Управляющей организацией;

4.1.7. требовать от Управляющей организации в течение 2 квартала года, следующего за отчетным, либо в сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в очной форме, отчет (в соответствии с [приложением № 5](#) к договору) о выполнении настоящего договора;

4.1.8. осуществлять контроль за сроками и качеством исполнения обязательств Управляющей организацией по настоящему договору в соответствии с [пунктом 7](#) настоящего договора;

4.1.9. требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность;

4.1.10. требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном в [приложении № 3](#) к договору;

4.1.11. требовать от Управляющей организации, в том числе в судебном порядке, выплаты неустоек, пеней, возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору;

4.1.12. контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредоставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов;

4.1.13. вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего договора или его расторжении на общем собрании собственников, проведенном в очной форме, в порядке, установленном законодательством;

4.1.14. реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором;

4.2.2. в установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему договору;

4.2.3. требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.4. на условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в очной форме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением;

4.2.5. по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в очной форме, сдавать в аренду подвальные, чердачные помещения, мансарды. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома;

4.2.6. вносить предложения на общем собрании собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;

4.2.7. требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги;

4.2.8. принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги;

4.2.9. в случае непредставления Собственником или нанимателями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления Собственником сведений о показаниях приборов учета;

4.2.10. организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;

4.2.11. проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;

4.2.12. осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров;

4.2.13. иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

V. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим договором.

5.2. Собственник несет ответственность:

5.2.1. за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего договора; за ущерб, причиненный Управляющей организации, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций;

5.2.2. за несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно;

5.2.3. за убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба, а также по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

VI. Порядок расчетов

6.1. Сумма договора определяется как сумма платы за выполненные работы, предусмотренные [приложениями № 2, 4](#) к договору, и набора дополнительных услуг по согласованию с Собственником (или его представителем).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, с учетом предложений Управляющей организации. Размер платы устанавливается на срок не менее одного года.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

6.4. Собственник вносит плату на указанный Управляющей организацией ее расчетный счет.

6.5. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее _____ числа месяца, следующего за расчетным.

6.6. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.7. Неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.8. Если в многоквартирном доме существуют помещения, сданные органами местного самоуправления на условиях найма, то для их управления и содержания заключается договор между Управляющей организацией и органами местного самоуправления, аналогичный настоящему договору.

VII. Контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору

7.1. Контроль может осуществляться:

- самостоятельно Собственником (либо его представителем);
- ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников, старшего по дому, наблюдательного совета территориального общественного самоуправления;
- сторонней организацией, специалистами и экспертами (далее - Эксперты), привлекаемыми Собственником;
- самой Управляющей организацией;
- органами власти (за выполнением требований нормативных правовых актов).

7.2. Привлекаемые для контроля Эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

Договор с Экспертами заключается без согласия Управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, подрядчиков, оказывающих услуги по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме.

Решение о привлечении Экспертов с целью осуществления контроля и надзора за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору принимается большинством голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном в очной форме. При этом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на оплату услуг по договору с Экспертами соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

При принятии такого решения договор с Экспертами заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с каждым собственником помещения в таком доме на условиях, указанных в решении общего собрания.

Условия договора с Экспертами устанавливаются одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Изменение и (или) расторжение договора с Экспертами осуществляются в порядке, предусмотренном [гражданским законодательством](#).

7.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору возможно посредством:

- участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствия при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом;
- иными разрешенными законодательством способами.

Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору должен, в частности, предусматривать:

- документирование нарушений Управляющей организацией ее обязательств по договору;
- процедуры коммуникации собственников помещений с менеджментом Управляющей организации для принятия им мер, корректирующих действия Управляющей организации по выполнению своих обязательств по договору;
- сбор и представление информации Управляющей организации о пожеланиях, нуждах, предпочтениях и ожиданиях своих клиентов - собственников помещений;

- сбор и представление информации Собственнику, позволяющей разрабатывать со стороны Собственника предложения о внесении изменений в договор (изменения в составе модулей работ и услуг);

- оценку обоснованности предложений Управляющей организации о проведении капитального ремонта, изменении размеров платы по договору, о внесении изменений в договор.

7.3. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником (собственниками) и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее пяти рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями, указанными в [разделе VII](#) настоящего договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.4. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется в следующих формах:

- отчет Управляющей организации о выполнении настоящего договора по форме в соответствии с [приложением № 5](#) к договору;

- оформление акта оценки качества работ по договору управления многоквартирным домом в соответствии с [приложением № 6](#) к договору;

- перечень мер контроля за выполнением обязательств управляющей многоквартирным домом организации по договору управления многоквартирным домом, периодичность, сроки и дополнительные условия порядка осуществления таких мер в соответствии с [приложением № 7](#) к договору;

- раскрытие Управляющей организацией информации в порядке, установленном [частью 10.1 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с приказом Минстроя России от 07.02.2024 N 79/пр "Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства";

- проверка наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов;

- проверка хода работы по обслуживанию многоквартирного дома и придомовой территории;

- контроль объема и качества оказания услуг, правомерности использования средств;

- проверка санитарного и технического состояния домов и придомовых территорий;

- иные формы.

7.5. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также

причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон договора составляется акт о нарушении условий договора. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. 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 признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.7. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).

7.8. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7.9. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть представлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7.10. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется самостоятельно Собственником (либо его представителем); ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников, старшего по дому, наблюдательного совета территориального общественного самоуправления; Экспертами, привлекаемыми Собственником; самой Управляющей организацией; органами власти, осуществляющими жилищный контроль, на основе следующих критериев:

- финансовая состоятельность (задолженность Управляющей организации перед обслуживающими организациями, учреждениями финансово-кредитной системы и другими организациями не может быть больше величины ее активов);
- отсутствие со стороны собственников помещений нареканий на поставку жилищных и коммунальных услуг за отчетный период;
- отсутствие со стороны собственников помещений нареканий на осуществление претензионной деятельности за отчетный период;
- целевое использование финансовых средств в разрезе статей затрат;
- соблюдение плана-графика проведения текущего ремонта внутридомовых санитарно-технических, электрических, водопроводных сетей и сетей отопления;
- проведение своевременных расчетов по договорам с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;

- собираемость платы со 100 процентов собственников помещений за жилищные и коммунальные услуги;
- заключение договоров с подрядными организациями, в том числе по итогам проведения открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке;
- проведение мероприятий по внедрению энергоресурсосберегающих технологий, инновационных проектов и решений, энергосберегающих материалов и оборудования, при наличии соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- оформление в установленном порядке технической и прочей документации на дом (паспортов готовности домов к эксплуатации в осенне-зимний период на начало отопительного периода, технических паспортов домов сроком изготовления не более 5 лет, оформленной документации по результатам весеннего и осеннего осмотров объектов жилищного фонда);
- отсутствие в отчетном периоде денежных взысканий в отношении управляющей организации, со стороны контрольных органов, связанных с неудовлетворительным качеством предоставляемых услуг;
- отсутствие со стороны собственников и нанимателей жалоб на качество решения вопросов на личном приеме в управляющей организации.

Оценка качества исполнения каждого критерия производится в баллах от 0 до 10 согласно таблице.

Критерии оценки качества исполнения управляющей организацией договорных обязательств

№ п/п	Наименование критерия	Оценка (баллы)
1	Финансовая состоятельность (отношение суммы задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими, подрядными организациями, учреждениями финансово-кредитной системы и иной задолженности к общей величине активов)	+10 баллов - до 1, 0 баллов - свыше 1
2	Отсутствие со стороны собственников жилых помещений нареканий на оказание жилищных и поставку коммунальных услуг за отчетный период	+10 баллов - отсутствие жалоб, - 1 балл - 1 жалоба, - 2 балла - 2-3 жалобы, - 3 балла - 4-5 жалоб, - 4 балла - 5-7 жалоб, - 5 баллов - 7-10 жалоб, - 10 баллов - свыше 10 жалоб. Количество жалоб подсчитывается на каждые 100 человек
3	Отсутствие со стороны собственников жилых помещений нареканий на осуществление претензионной деятельности за отчетный период	+10 баллов - отсутствие жалоб, - 1 балл - 1 жалоба, - 2 балла - 2-3 жалобы, - 3 балла - 4-5 жалоб, - 4 балла - 5-7 жалоб, - 5 баллов - 7-10 жалоб, - 10 баллов - свыше 10 жалоб. Количество жалоб подсчитывается на каждые 100 человек
4	Целевое использование финансовых	- 10 баллов - наличие фактов нецелевого

	средств в разрезе статей затрат	использования, +10 баллов - отсутствие нецелевого использования
5	Соблюдение плана-графика проведения текущего ремонта внутридомовых санитарно-технических, электрических, водопроводных сетей и сетей отопления	+10 баллов - соблюдение плана-графика, - 10 баллов - несоблюдение плана-графика
6	Проведение своевременных расчетов по договорам с ресурсоснабжающими и подрядными организациями	+10 баллов - отсутствие фактов несвоевременных расчетов, - 10 баллов - наличие фактов несвоевременных расчетов
7	Собираемость платы со 100 процентов собственников помещений за жилищные и коммунальные услуги	+10 баллов - 98-100 процентов собираемости платы, 0 баллов - 50-97 процентов собираемости платы, - 10 баллов - менее 50 процентов собираемости платы
8	Проведение мероприятий по внедрению энергоресурсосберегающих технологий, инновационных проектов и решений, энергосберегающих материалов и оборудования	+10 баллов - каждое внедренное мероприятие, 0 баллов - отсутствие внедренных мероприятий
9	Оформление в установленном порядке технической и прочей документации на дом (паспорт готовности дома к эксплуатации в осенне-зимний период на начало отопительного периода, технический паспорт дома сроком изготовления не более 5 лет, оформленной документации по результатам весеннего и осеннего осмотров объектов жилищного фонда)	+10 баллов - наличие всех перечисленных документов, 0 баллов - отсутствие хотя бы одного из перечисленных документов, - 10 баллов - отсутствие всех перечисленных документов
10	Отсутствие в отчетном периоде случаев привлечения управляющей организации, оказывающей жилищные услуги, к административной ответственности со стороны контрольных органов, связанных с неудовлетворительным качеством предоставляемых услуг	+10 баллов - отсутствие случаев привлечения к административной ответственности, - 1 балл - 1 случай, - 2 балла - 2-3 случая, - 3 балла - 4-5 случаев, - 4 балла - 5-7 случаев, - 5 баллов - 7-10 случаев, - 10 баллов - свыше 10 случаев
11	Отсутствие со стороны собственников и нанимателей жалоб на качество решения вопросов на личном приеме в управляющей организации	+10 баллов - отсутствие жалоб, - 1 балл - 1 жалоба, - 2 балла - 2-3 жалобы, - 3 балла - 4-5 жалоб, - 4 балла - 5-7 жалоб, - 5 баллов - 7-10 жалоб, - 10 баллов - свыше 10 жалоб. Количество жалоб подсчитывается на каждые 100 человек

Общая оценка эффективности деятельности Управляющей организации производится в соответствии со следующими итоговыми значениями (на каждые 100 человек по обозначенным выше критериям):

- "отлично" - 140 и более баллов;
- "хорошо" - от 110 до 139 баллов;
- "удовлетворительно" - от 90 до 109 баллов;
- "неудовлетворительно" - менее 90 баллов.

7.11. Недостатки, выявленные Собственником (либо его представителем), ревизионной группой или наблюдательным советом территориального общественного самоуправления, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников (либо его представителя) по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

Управляющая организация в течение 10 календарных дней с момента получения акта обязана организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании собственников, проведенном в очной форме, с участием своего представителя.

Указанные недостатки позволяют считать условия заключенного договора неисполненными. Это, в свою очередь, является основанием для включения руководителя Управляющей организации в Реестр руководителей управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов и их подрядных организаций, нарушавших обязательства договоров с собственниками помещений в многоквартирных домах.

7.12. Договор считается исполненным при подписании сторонами акта о приеме-сдаче оказанных услуг.

VIII. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем договоре, будут разрешаться путем переговоров.

8.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

IX. Срок действия и порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

9.2. Настоящий договор заключается на срок не менее одного года и не более трех лет.

9.3. Настоящий договор заключен на срок один год.

9.4. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных настоящим договором и законодательством.

9.5. Невыполнение критериев оценки качества предоставления Управляющей организацией жилищных и коммунальных услуг, изложенных в [пункте 7.11](#) настоящего договора, является основанием для расторжения Собственником данного договора в одностороннем порядке.

9.6. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и надлежаще подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

9.7. Настоящий договор может быть изменен и/или расторгнут в порядке, установленном [главой 29](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.8. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон при существенном нарушении договора другой Стороной. К

существенным нарушениям договора можно отнести:

- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением Управляющей организацией своих обязательств;

- установление на общем собрании собственников размера платы за содержание жилого помещения, включающего в себя, в том числе плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в размере недостаточном для финансирования услуг и работ, необходимых для поддержания дома в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям, целям настоящего договора, в том числе финансирования работ и услуг для выполнения мероприятий по внедрению энергоресурсосберегающих технологий, инновационных проектов и решений, энергосберегающих материалов и оборудования;

- непредставление Управляющей организацией отчета о выполнении настоящего договора;

- причинение вреда имуществу (морального вреда) вследствие действий (бездействия) Управляющей организации общему имуществу многоквартирного дома. При этом Собственник вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

- соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);

- повторного выполнения работы (оказания услуги);

- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Стороны вправе в договоре управления установить иные случаи существенного нарушения договора согласно [пункту 2 статьи 450](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.9. Требование об изменении или о расторжении настоящего договора может быть заявлено заинтересованной Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны от изменения или расторжения договора либо в случае отсутствия ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом или договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

9.10. В случае если требование об изменении или расторжении настоящего договора направляется в суд Управляющей организацией, ответчиком должен выступать Собственник. При этом требование об изменении или расторжении должно быть направлено всем собственникам помещений в многоквартирном доме. Таким образом, изменению или расторжению подлежат все договоры, заключенные Управляющей организацией с собственниками помещений в данном многоквартирном доме. Управляющая организация вправе ходатайствовать перед судом об объединении в одно производство для совместного рассмотрения и разрешения всех дел, возбужденных по его искам к собственникам помещений.

9.11. В случае, когда требование об изменении или расторжении настоящего договора намерен предъявить в суд Собственник (или собственники), решение об изменении или расторжении договора управления должно быть принято на общем собрании собственников, так как решение о заключении настоящего договора и о его условиях принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в очной форме.

9.12. При принятии Собственником (или собственниками) помещений решения об изменении условий настоящего договора такие изменения должны быть обсуждены на общем собрании, и за них должны проголосовать собственники помещений, владеющие большинством голосов.

9.13. Решение о расторжении настоящего договора принимается большинством голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

9.14. При принятии решения о расторжении настоящего договора собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе поручить одному из собственников или старшему по дому в интересах всех собственников предъявить требование об изменении или расторжении настоящего договора Управляющей организации, а при несогласии последней с изменением или расторжением договора - иск в суд.

9.15. В случае расторжения настоящего договора Управляющая организация обязана в течение 30 календарных дней после расторжения перевести все накопления на капитальный ремонт общего имущества данного многоквартирного дома на счет вновь избранной собственниками помещений управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

9.16. Настоящий договор прекращается только в том случае, если одна из Сторон заявит о прекращении договора по окончании срока его действия. Если такое заявление не поступит, договор управления считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9.17. Для прекращения настоящего договора необходимо, чтобы заявления о прекращении договора были поданы большинством собственников (собственники, владеющие более 50-процентной долей в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома). Договор можно считать прекращенным и в том случае, если до момента истечения срока его действия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме будет принято решение о выборе другой управляющей организации, которая будет управлять домом после прекращения настоящего договора. Такое решение общего собрания равносильно заявлению о прекращении договора по окончании срока его действия и должно быть доведено любым из собственников до сведения Управляющей организации.

9.18. Срок для подачи заявления Стороны о прекращении настоящего договора по истечении срока его действия составляет 35 календарных дней до момента прекращения настоящего договора.

9.19. Управляющая организация за 30 дней до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Х. Форс-мажор

10.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение настоящего договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

XI. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Во всех остальных случаях, не предусмотренных настоящим договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения к нему.

XII. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон

Управляющая организация

(наименование организации)
Юридический адрес: _____

Фактический адрес: _____

Банковские реквизиты: _____

Телефон: _____

(подпись)
М.П.

Собственник

(Ф.И.О. полностью)
Адрес: _____

Паспортные данные: _____

(серия, номер, кем и когда выдан)

(подпись)

**Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
с собственником помещения**

(Форма)

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома _____.
3. Серия, тип постройки _____.
4. Год постройки _____.
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____.
6. Степень фактического износа _____.
7. Год последнего капитального ремонта _____.
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____.
9. Количество этажей _____.
10. Наличие подвала _____.
11. Наличие цокольного этажа _____.
12. Наличие мансарды _____.
13. Наличие мезонина _____.
14. Количество квартир _____.
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____.
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____.
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____.
18. Строительный объем _____ куб. м.
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м;
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м;
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м;
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м.
20. Количество лестниц _____ шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м.
22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м.
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м.
25. Кадастровый номер земельного участка _____.

II. 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
1	2	3	4
1	Фундамент		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		
3	Перегородки		
4	Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные (другое)		
5	Крыша		
6	Полы		
7	Проемы: окна, двери (другое)		
8	Отделка: внутренняя, наружная (другое)		
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование; ванны напольные, электроплиты, телефонные сети и оборудование, сети проводного радиовещания, сигнализация, мусоропровод, лифт, вентиляция (другое)		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение,		

	отопление (от внешних котельных), отопление (от домовой котельной), печи, калориферы, АГВ, другое		
11	Крыльца		

(должность, Ф.И.О. руководителя управляющей организации, товарищества
собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного
специализированного потребительского кооператива)

_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)
М.П.

(почтовый индекс и адрес, телефон, факс, адрес электронной почты)

"__" _____ 201__ г.

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
с собственником помещения

**Перечень
и качество коммунальных услуг**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг и допустимые отклонения качества коммунальных услуг	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
1	2	3
1. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84)	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды	Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской	При несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской

требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПин 2.1.4.1074-01)	Федерации о техническом регулировании не допускается	Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
2. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный

	связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00) - не более чем на 3°C	За каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	При несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
7. Давление в системе горячего	Отклонение давления в системе горячего	За каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного

водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	водоснабжения не допускается	<p>периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам;</p> <p>при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
---	------------------------------	---

3. Водоотведение

8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	<p>Допустимая продолжительность перерыва водоотведения:</p> <p>не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)</p>	<p>За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии</p> <p>с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
--	---	---

4. Электроснабжение

9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	<p>Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:</p> <p>2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;</p> <p>24 часа - при наличии одного источника питания</p>	<p>За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный</p>
---	---	--

		период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	Отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	За каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Газоснабжение		
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца	В котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)	Отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	При несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
13. Давление газа - от 0,0012 МПа до	Отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не	За каждый час периода снабжения газом суммарно в течение

0,003 МПа	допускается	<p>расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам;</p> <p>при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
6. Отопление		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	<p>Допустимая продолжительность перерыва отопления:</p> <p>не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;</p> <p>не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения;</p> <p>не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C;</p> <p>не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C</p>	<p>За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха:	Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C;	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение

<p>в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p>	<p>допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00) не допускается</p>	<p>расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см), превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>Отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p>	<p>За каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
с собственником помещения

**Базовый перечень
показателей качества содержания, эксплуатации и технического обслуживания жилых зданий и
объектов коммунального хозяйства**

Техническая эксплуатация зданий определяется и регламентируется рядом нормативных документов. Основными из них являются [Правила и нормы](#) технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные [постановлением](#) Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (в части неурегулированной законодательством) и зарегистрированные в Министерстве юстиции

Российской Федерации 15.10.2003 (регистрационный номер 5176) [ВСН 58-88р](#) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные [приказом](#) Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312.

I. Фундаменты, подвалы и технические подполья

При эксплуатации жилищного фонда необходимо обеспечить:

- нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и технических подполий;
- исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий.

Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

Температура воздуха должна быть не ниже +5°C, относительная влажность воздуха - не выше 60 процентов.

Площадь продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола технического подполья или подвала, продухи должны располагаться на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее двух продухов на каждой секции дома), желательно оборудовать продухи жалюзийными решетками.

Стенки приемков должны быть не менее чем на 15 см выше уровня тротуара и отмостки.

Отмостка и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Ширина отмостки устанавливается проектом.

Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию.

Горизонтальная противокапиллярная гидроизоляция должна пересекать стену и внутреннюю штукатурку на одном уровне с подготовкой подпол первого этажа, но не менее чем на 15 см выше отмостки.

Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации.

Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

Помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод, содержаться в чистоте, иметь освещение.

Мостики для перехода через коммуникации должны быть исправными.

Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

У прочисток канализационных стояков в подвальных помещениях следует устраивать бетонные лотки для отвода воды в канализацию или приемок.

Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок.

Двери должны быть утеплены, уплотнены и обиты с двух сторон кровельной сталью.

Не допускается:

- образование сырости и плесени на поверхности конструкций в подвале и техническом подполье, нарушение гидроизоляции, приводящей к снижению прочности фундаментов;
- наличие зазоров в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты;
- подтопление подвалов и технических подполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;
- захламливание и загрязнение подвальных помещений;
- установка в подвалах и технических подпольях дополнительных фундаментов под оборудование;
- рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения;
- использование подвалов и технических подполий жителями для хозяйственных и других

нужд без соответствующего разрешения.

II. Наружные стены

а) Стены каменные (кирпичные, железобетонные).

Организация по обслуживанию жилого дома должна обеспечивать:

- заданный температурно-влажностный режим внутри здания;
- исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);
- теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали или осадка конструкции, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей.

Допустимая ширина раскрытия трещин в панелях - 0,3 мм, в стыках - 1 мм.

Не допускается ослабление креплений выступающих деталей стен: карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяги и др., разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток.

Стыки панелей должны отвечать требованиям водо- и теплозащиты. Регламентируемое раскрытие вертикальных стыков от температурных деформаций не должно превышать 2-3 мм, горизонтальных - 0,6-0,7 мм.

Все выступающие части фасадов (пояски, выступы, парапеты, оконные и балконные отливы) должны иметь металлические покрытия из оцинкованной кровельной стали или керамических плиток с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон от стен не менее 0,03 мм и вынос от стены не менее 50 мм. Металлические откосы должны соединяться двойным лежащим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадание влаги под покрытие.

Отметы водосточных труб устанавливаются на 20-40 см выше уровня тротуаров. Желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая водоприемная система с соблюдением необходимых уклонов.

Местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, окрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, чтобы не допускать их дальнейшего развития.

Окраска стен зданий производится согласно паспорту, выдаваемому городским (районным) архитектором. В паспорте указываются материал, способ отделки, цвет фасада и архитектурных деталей. Окрашенные поверхности фасадов должны быть ровными, без помарок, пятен и поврежденных мест.

Сквозные и волосные трещины осадочного характера (расширяются к низу) и от пучения грунтов (расширяются кверху) не должны превышать 0,3 мм (более 0,3 мм относятся к опасным).

Не допускается в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы, а также крепить к панелям наружных стен трамвайные, троллейбусные и другие оттяжки.

Номерные, указательные и домовые знаки должны устанавливаться по утвержденным образцам.

б) Стены деревянные.

Не допускается осадка засыпки в каркасных стенах более 5 см; повреждение гидроизоляции, разрушение штукатурки и обшивки, высокая воздухопроницаемость, протекание, переохлаждение, увлажнение древесины и теплоизоляции конденсационной и грунтовой влагой должны устраняться по мере выявления, чтобы не допускать их дальнейшего развития.

Конструкции нижних венцов деревянных цоколей и примыкания (установка сливных досок,

цоколей, оконных проемов, поясков и т.д.) должны быть плотно пригнаны, чтобы не допустить увлажнения.

в) Балконы, козырьки, лоджии и эркеры.

Необходимо правильно использовать балконы, эркеры и лоджии, не допускать размещения на них громоздких и тяжелых вещей, избегать их захламления и загрязнения.

Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее трех процентов с организацией отвода воды металлическим фартуком или с зажелезнением плиты с капельником с выносом не менее 3-5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели.

Не допускаются неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, наличие потеков на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждения ограждений балкона и лоджий.

Металлические ограждения, сливы из черной стали, цветочные ящики должны быть окрашены атмосфероустойчивыми красками и иметь эстетический вид. Цвет, расположение, форма и крепление цветочных ящиков должны соответствовать принятому проекту и архитектурному решению здания. Цветочные ящики следует устанавливать на поддонах, с зазором от стены не менее 50 мм, если проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений балконов (лоджий).

Не допускается самовольная установка эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства.

III. Перекрытия

Перекрытия должны отвечать требуемым условиям и обеспечивать:

- устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин;
- исправное состояние перекрытий;
- звукоизоляцию.

Местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития.

При появлении сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов, выбуксы, повышенной звукопроводимости, трещин в средней части поперек рабочего пролета плиты шириной более 0,3 мм, промерзаний, переохлаждений и увлажнений чердачных перекрытий, поражений древесными домовыми грибами и дереворазрушающими насекомыми необходимо произвести обследование конструкций специализированной организацией и устранить нарушения при капитальном ремонте по проекту.

Переохлаждаемые перекрытия должны быть утеплены.

Чердачные перекрытия с теплоизоляционным слоем шлака, керамзитового гравия и др. должны иметь деревянные ходовые мостики, а по утепляющему слою - известково-песчаную стяжку (корку). Стыковые соединения между панелями в местах сопряжения со смежными конструкциями должны быть тщательно утеплены.

IV. Крыши

Содержание и техническое состояние крыш должно обеспечивать:

- исправность конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;
- защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;
- воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие образованию конденсата и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;
- обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;
- чистоту чердачных помещений и освещенность;
- достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех

трубопроводов и стояков;

- исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка.

Для конструкций из сборного или монолитного железобетона должны быть обеспечены прочность защитного слоя, отсутствие коррозии арматуры, прогибов, трещин, выбоин в кровельных несущих конструкциях.

Недопустимо увлажнение конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования. Обязательно наличие гидроизоляционного слоя между древесиной и кладкой. Не допускается увлажнение утеплителя.

Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли.

Кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами должны быть заведены в штрабы и защищены фартуком из оцинкованной стали (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см, а в штрабе герметизирован), а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами установлена дополнительная стальная гильза с фланцем.

Приклеивание гидроизоляционных слоев рулонной кровли к основанию и склеивание их между собой должны быть прочными, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной, без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с утопленным мелким гравием или крупнозернистым песком и окраску светлого тона. Рулонный ковер в местах примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью и т.п.

Толщина состава мастичной кровли должна быть не более 25 мм, просветы при наложении трехметровой деревянной рейки не должны быть более 3 мм. Текущий ремонт мастичных кровель не допускается производить рулонными материалами.

В стальных кровельных покрытиях должны быть обеспечены:

- плотность гребней и лежащих фальцев;
- отсутствие свищей, пробоин на рядовом покрытии, разжелобках, желобках и свесах;
- плотность и прочность отдельных листов, особенно на свесах;
- правильность установки настенных водосточных желобов и водосточных труб.

В кровлях из асбестоцементных штучных материалов должны быть обеспечены плотность покрытия конька и исправность состояния покрытия около труб и разжелобков. При значительном задувании снега в чердачное помещение стыки между элементами штучного кровельного покрытия необходимо герметизировать мастикой или уплотнять эластичным материалом.

Необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т.д.

Установка радио- и телевизионных антенн нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий (продухов) в крышах и слуховых окнах, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускаются.

Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не допускать увлажнения перекрытий зданий атмосферными осадками. К ремонту крыш с раскрытием кровли разрешается приступать только при наличии на месте всех необходимых строительных материалов, заготовок и благоприятного прогноза погоды. Находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается.

Вентиляция крыш обеспечивается:

- в чердачных - за счет коньковых и карнизных продухов и слуховых окон, площадь которых

должна составлять 1/500 площади чердачного перекрытия; слуховые окна оборудуются жалюзийными решетками, продухи - металлической сеткой; заделывать вентиляционное устройство не допускается;

- бесчердачных (вентилируемых) - за счет продухов;
- крыш с теплым чердаком - за счет одной вентиляционной шахты на секцию.

Разница температуры наружного воздуха и воздуха в холодном чердачном помещении должна составлять 2-4°C.

Температура воздуха в теплом чердачном помещении должна быть не ниже 12°C.

Двери с лестничных клеток на чердак должны быть утеплены, с двух сторон обшиты кровельной сталью и закрыты на замок.

Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

Следует обеспечить достаточную высоту вентиляционных устройств. Для плоских кровель высота вентиляционных шахт должна быть на 0,7 м выше крыши, парапета или других выступающих элементов здания, высота канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентиляционных шахт на 0,15 м.

Высота вентиляционных шахт в пределах теплого чердака должна быть 0,6-0,7 м. Не допускается подсос воздуха или нарушение герметичности теплого чердачного помещения, коррозия поддона под вытяжной шахтой.

Все трубопроводы инженерных коммуникаций в чердачных помещениях должны быть утеплены на расчетную наружную температуру. Вентиляционные короба и шахты должны быть герметичными, утепленными.

Недопустимы обрывы вытяжных каналов канализации или подвальных каналов на чердаке. Соединение канализационных стояков должно быть раструбами вверх.

Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Удаление наледей и сосулек - по мере необходимости.

Мягкие кровли от снега не очищаются, за исключением:

- желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком;
- снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов, и козырьков.

Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см - при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

Внутренние и наружные водостоки должны быть постоянно очищены от грязи, листьев, снега, наледи и т.д.

Должно быть обеспечено плотное примыкание водосточных воронок внутреннего водостока и крыш, правильная заделка стыков конструкций, внутреннего водостока и кровли.

Системы внутренних водостоков с открытыми выпусками должны быть оборудованы температурными компенсаторами и желобами, обеспечивающими отвод атмосферных вод от здания не менее чем на 2 м.

V. Входы в здания, лестничные клетки

Не допускается:

- осадка стен и пола крылец более чем на 0,1 м;
- попадание воды из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцами;
- неисправное состояние лестниц;
- использование лестничных помещений (даже на короткий срок) для складирования

материалов, оборудования и инвентаря, устройство под лестничными маршами кладовых и других подсобных помещений.

Входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, самозакрывающиеся устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей (остановы).

Тамбурный отсек должен иметь утепленные стены, потолки, дверные полотна, исключается его сквозное продувание, но обязательно обеспечивается возможность внесения мебели, носилок и т.д.

Минимально допустимое значение упора конструкций лестниц на бетонные и металлические поверхности - 50 мм, на кирпичную кладку - 120 мм.

Задвижки, электрощитовые и другие отключающие устройства, расположенные на лестнице, должны находиться в закрытых шкафах, ключи от которых хранятся у диспетчера жилищно-эксплуатационной организации.

Должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (не менее ручки, скобянка), освещение лестничной клетки.

Помещение лестничной клетки должно регулярно проветриваться, температура воздуха должна быть не менее +16°C.

Должна быть обеспечена регулярная уборка помещений лестничных клеток.

Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок.

VI. Холодное водоснабжение

Не допускается:

- нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы водоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов);

- превышение сверхнормативного шума от работы водопровода.

Холодное водоснабжение должно осуществляться круглосуточно и бесперебойно.

Напор воды в точке водоразбора квартиры должен соответствовать нормативным независимо от этажа (0,3 кгс/кв. м - 6 кгс/кв. м).

Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже +5°C. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

Водосчетчик должен находиться в рабочем состоянии и с неистекшим сроком поверки.

VII. Системы центрального отопления

Не допускается:

- нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы теплоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов и запорной арматуры);

- превышение сверхнормативного шума от работы системы теплоснабжения.

Температура воздуха должна быть не менее:

- в жилых комнатах +18°C (в угловых комнатах +20°C);

- в помещениях лестничных клетках +16°C.

Температура воды, поступающей и возвращающейся из системы отопления, должна соответствовать графику в зависимости от температуры наружного воздуха.

Отопительные приборы должны иметь равномерный прогрев.

Трубопроводы и арматура систем отопления, проходящие через неотапливаемые помещения, должны иметь исправную тепловую изоляцию.

Трубопроводы и отопительные приборы должны быть закреплены, а их уклоны установлены по урвню.

Отопительные приборы и трубопроводы в квартирах и на лестничных площадках должны

быть окрашены масляной краской в два слоя.

Контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны находиться в исправном состоянии и отвечать требованиям Госстандарта.

VIII. Горячее водоснабжение

Не допускается:

- нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы горячего водоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов и запорной арматуры);
- превышение сверхнормативного шума от работы системы теплоснабжения.

Трубопроводы и арматура систем горячего водоснабжения, проходящие через неотапливаемые помещения, должны иметь исправную тепловую изоляцию.

Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее +60°C в открытых системах горячего водоснабжения и не менее +50°C - в закрытых. Расход воды на горячее водоснабжение жилых зданий должен обеспечиваться исходя из установленных норм.

IX. Внутридомовое газовое оборудование

Не допускается:

- нарушение герметичности и неплотности дымоходов, повреждение оголовков;
- отсутствие тяги в дымоходах и вентиляционных каналах;
- эксплуатация систем газоснабжения жилых домов или приборов в отдельных квартирах при угрожающем состоянии здания или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций);
- эксплуатация систем газоснабжения при наличии разрушений штукатурки потолка и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах, наличие трещин и щелей в дверях и перегородках, отделяющих кухни от жилых комнат;
- самовольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования;
- наличие ржавчины, загрязнения, утери окрасочного слоя газопроводов и запорных устройств, отсутствие утепления мест газопровода с возможным промерзанием.

Работы по установке дополнительного оборудования должны выполняться специализированными организациями по согласованию с газоснабжающей организацией.

О предстоящих отключениях системы газоснабжения жилых домов предприятия газового хозяйства должны предупреждать жилищно-эксплуатационную организацию за двое суток.

X. Канализация и внутренние водостоки

Не допускается:

- нарушение герметичности канализационной сети (протечки), наличие неплотностей в канализационных трубах и неудовлетворительная работа стояков (наличие канализационных газов);
 - утечка воды из сливного бачка, перелив воды через край.
- Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать:
- проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем);
 - устранение протечек, утечек, закупорок трубопроводов, засоров гидравлических затворов санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, образования обледенения и закупорок оголовков канализационных вытяжек;
 - предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации.

XI. Внутридомовое электроснабжение, электрооборудование

Система освещения общедомовых помещений должна находиться в исправном состоянии (лампы освещения, выключатели, светильники, пускорегулирующие устройства).

Этажные электрические щитки на лестничных клетках должны быть закрыты.

В шкафах вводно-распределительных устройств должны использоваться только калиброванные плавкие предохранители, в этажных щитках автоматические выключатели должны находиться в исправном состоянии.

Ванны в квартирах должны быть заземлены.

Должно быть обеспечено бесперебойное электроснабжение.

Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию:

- шкафов вводных и вводно-распределительных устройств начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;

- внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;

- этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочных изделий, за исключением квартирных счетчиков энергии;

- осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда;

- электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов;

- автоматически закрывающихся устройств дверей дома.

XII. Мусоропровод

Мусороприемная камера должна удовлетворять следующим санитарно-техническим требованиям:

- стены камеры должны быть облицованы керамической плиткой, а потолок покрашен масляной краской;

- камера должна иметь водопровод с краном диаметром 15 мм и шлангом для промывки мусоросборников и помещений камер, а при наличии в доме централизованного горячего водоснабжения - краны горячей и холодной воды;

- трап в полу должен быть подсоединен к канализации и иметь диаметр не менее 100 мм;

- пол должен быть водонепроницаемым с уклоном 0,01 к трапу или прямку;

- прямок должен оборудоваться съемной решеткой и иметь вместимость не менее 30 л; в камере должна быть предусмотрена раковина с задвижкой на отводной трубе, а также ручной насос для перекачки воды из прямка в раковину;

- дверь в камеру с внутренней стороны должна быть обита листовой сталью, иметь по контуру плотный притвор и запорное устройство, открываться в сторону улицы;

- мусороприемная камера должна быть сухой, иметь искусственное освещение с установкой светильников в пыленепроницаемом и влагозащитном исполнении; температура воздуха в камере должна быть не менее +5°C.

Ствол и все его неподвижные соединения должны быть влагостойкими, дымо- и

воздухонепроницаемыми. Ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних помещениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухонепроницаемость загрузочного клапана.

Ствол мусоропровода должен иметь эффективную систему вентиляции с прогоном воздуха из мусорокамеры, оборудован промывочным и прочистным устройствами.

ХIII. Лифты

Обслуживающая лифты специализированная организация должна обеспечивать их исправное техническое состояние, работу без сбоев и устранение неисправностей в срок не более 1 суток.

Кабина лифта должна иметь электрическое освещение, выполненное не менее чем двумя параллельно включенными лампами. Рабочее освещение кабины должно быть включено при открытых дверях шахты или наличии в кабине людей.

Просвет между полосами раздвинутой (закрытой) двери кабины должен быть не более 120 мм.

На основном посадочном этаже должна быть вывешена табличка с указанием:

- наименования лифта (по назначению);
- грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров);
- регистрационного номера;
- номера телефона связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Подвижной пол кабины должен быть выполнен из одного щита и полностью перекрывать порог двери кабины по всей ширине дверного проема. Вертикальный ход подвижного пола должен быть не более 20 мм.

Покрытие пола кабины, облицовка ограждения, элементы освещения не должны иметь повреждений.

Купе кабины должно быть чистым, без следов грязи и пыли.

Диспетчерский контроль за работой лифта должен обеспечивать:

- двустороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом (далее - ОДС), кабиной лифта и машинным отделением, а также звуковую сигнализацию о вызове диспетчера на связь;
- сигнализацию об открытии дверей шахты при отсутствии кабины на этаже;
- световую или звуковую сигнализацию о нажатии кнопки "Стоп" в кабине пассажирского лифта.

Кнопки вызова и управления лифтом должны быть исправны и изготовлены в антивандальном исполнении.

Точность автоматической остановки кабины при эксплуатационных режимах работы должна быть в пределах 35 мм (разница уровня пола посадочной площадки и пола кабины).

Для исключения тряски, рывка лифты должны быть оборудованы ограничителями скорости и ловителями плавного торможения. Кабина лифта с номинальной скоростью более 1 м/сек. должна быть оборудована ловителями плавного торможения. Срабатывание ловителей кабины должно контролироваться электрическим устройством безопасности. Отклонение рабочей скорости от номинальной не должно быть более 15 процентов.

Двери машинного помещения должны быть сплошными, обитыми металлическим листом, открываться наружу и запираться замками, ключи от которых следует хранить в ОДС и выдавать работникам организаций, обслуживающим лифт, под расписку. Пол машинного отделения должен иметь нескользкое покрытие, не образующее пыли. Стены и потолок машинного помещения должны быть окрашены светлой масляной краской. Подход к машинному помещению должен быть свободным и освещенным. На двери машинного помещения должна быть надпись: "Машинное помещение лифта. Посторонним вход запрещен".

Превышение уровня шума от работы лифта в жилых помещениях, граничащих с шахтами, машинными помещениями, не допускается. В машинных отделениях под всеми моторами и

лебедками должны быть установлены амортизаторы. Направляющие лифтов в шахтах должны быть установлены строго вертикально и надежно закреплены. Движение кабины должно быть плавным, не допускаются удары кабины по направляющим. Измерение уровня шума в помещениях жилых зданий производится специальными подразделениями Госсанэпиднадзора.

XIV. Содержание придомовых территорий

а) Состояние дорог, дорожек и площадок.

На территории жилых микрорайонов должны быть транзитные дорожки круглогодичного пользования, обеспечивающие подходы к остановкам общественного транспорта и к различным зданиям.

Ширина дорожек - 2,5-3 м, покрытие должно быть из асфальта или плитки с учетом возможности зимней и летней механизированной уборки.

Прогулочные дорожки сезонного пользования, а также тропинки, ведущие к площадкам различного назначения, должны иметь ширину от 0,75 до 1,5 м и покрытие, как правило, из плитки.

Дорожки, площадки с покрытием из асфальта или плиток должны быть без разрушения, зимой очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком.

б) Малые архитектурные формы.

Территория каждого домовладения, как правило, должна иметь:

- хозяйственную площадку для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода;
- площадку для отдыха взрослых;
- детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием для летнего и зимнего отдыха.

На хозяйственной площадке должны быть столбы с устройством для сушки белья, штанги для сушки одежды, вешалки, ящик с песком, бак для мусора и стол со скамьями.

Оборудование на детских площадках (песочницы, качели, горки, карусели, скамейки, навесы и т.д.) устанавливается по проектам, эскизам, согласованным с отделом районного архитектора.

Все малые архитектурные формы должны быть заводского изготовления, окрашены масляной краской, без повреждений, выступающих гвоздей, деревянные - из строганого материала, металлические - без выступов, заусенцев (в местах сварки).

в) Месторасположение, размеры площадок.

Спортивные площадки для шумных игр (волейбола, баскетбола, хоккея и др.) рекомендуется размещать на расстоянии не ближе 20 м от окон жилых домов.

Расстояние от хозяйственных площадок до окон жилых домов должно составлять не менее 20 м.

Оборудование площадок для мусоросборников составляют баки и контейнеры. Площадь для одного бака - от 0,75 до 1,5 кв. м, для одного контейнера - 2-3 кв. м. Между рядами контейнеров, баков и по краям площадки оставляют свободный проход не менее 0,75 м.

Площадки для мусоросборников должны иметь металлическое (сетчатое) или кирпичное ограждение высотой не менее 1,2 м. В случае отсутствия ограждения площадку следует оградить зеленой изгородью.

г) Площадки для парковки транспортных средств.

На территории микрорайона предусматриваются площадки для парковки автомашин и мотоциклов индивидуальных владельцев. Место для размещения этих площадок в новых микрорайонах определяется проектами их застройки. В сложившейся части города вопросы размещения стоянок решаются органами исполнительной власти.

Стоянка автомобилей на газонах, тротуарах и других не организованных для этих целей местах запрещается.

В кварталах со сложившейся застройкой допускается устройство площадок для временной парковки автомобилей на закрытых для сквозного движения улицах, проездах и в переулках, на улицах с избыточной шириной проезжей части и на местных проездах.

На площадках для временной парковки автомобилей запрещается производить работы по ремонту и мойке машин.

д) Озеленение дворовых территорий.

Зеленые насаждения должны располагаться на расстоянии от наружных стен зданий и сооружений (до оси ствола дерева или кустарника): деревья - не менее 5 м; кустарник - 2,5 м.

Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, предусмотренная проектом озеленения, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения специализированной организации не допускается.

Летом в засушливые периоды деревья и кустарники следует поливать водой, для чего в цокольных и подвальных этажах жилых домов предусматриваются поливочные краны.

Кроны деревьев и кустарников необходимо периодически подрезать (окренировать).

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
с собственником помещения

(Форма)

**І. Перечень
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме**

Виды работ	Периодичность
1. Содержание помещений общего пользования	
1.1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования	___ раз(-а) в неделю
1.2. Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	___ раз(-а) в неделю
1.3. Очистка и влажная уборка мусорных камер	___ раз(-а) в неделю
1.4. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	___ раз(-а) в неделю
1.5. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	___ раз(-а) в год
1.6. Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	___ раз(-а) в год
1.7. Уборка чердачного и подвального помещений	___ раз(-а) в год
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
2.1. Подметание земельного участка в летний период	___ раз(-а) в неделю
2.2. Уборка мусора с газона, очистка урн	___ раз(-а) в неделю
2.3. Уборка мусора на контейнерных площадках	___ раз(-а) в неделю
2.4. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	___ раз(-а) в неделю
2.5. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее ___ часов после начала

	снегопада
2.6. Полив тротуаров	___ раз(-а) в неделю
2.7. Полив газонов	___ раз(-а) в год
2.8. Стрижка газонов	___ раз(-а) в год
2.9. Вывоз твердых бытовых отходов	___ раз(-а) в неделю
2.10. Ликвидация наледи	По мере необходимости
2.11. Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
3.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	___ раз(-а) в год
3.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	___ раз(-а) в год
3.3. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости в течение 45 дней (период устранения неисправности)
3.4. Ремонт, регулировка, промывка, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	___ раз(-а) в год
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
4.1. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств: - Проверка исправности канализационных вытяжек. - Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. - Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	___ раз(-а) в год ___ раз(-а) в год ___ раз(-а) в год
4.2. Регулировка и наладка систем отопления	
4.3. Проверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения проверки или ремонта, ___ шт.
5. Устранение аварий и выполнение заявок населения	
5.1. Аварийное обслуживание систем: - водоснабжения; - теплоснабжения; - газоснабжения; - канализации; - электроснабжения	Постоянно на системах
5.2. Выполнение заявок населения:	
- Протечка кровли.	___ сутки(-ок)
- Нарушение водоотвода.	___ сутки(-ок)
- Замена разбитого стекла	___ сутки(-ок)
5.3. Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	___ суток с момента получения заявки
5.4. Неисправность электрической проводки оборудования	___ часов с момента

	получения заявки
5.5. Неисправность лифта	_____ часов с момента получения заявки
5.6. Дератизация	_____ раз(-а) в год
5.7. Дезинсекция	_____ раз(-а) в год
5.8. Обслуживание сетей радиовещания	Постоянно
5.9. Обслуживание антенного хозяйства	Постоянно
5.10. Предоставление услуг телекоммуникаций	Постоянно
5.11. Другие услуги	

II. Перечень работ по ремонту общего имущества

Фундаменты

1. Устранение повреждений фундаментов.
2. Осушение.
3. Устранение замачивания грунта под фундаментом.
4. Ремонт внутридомовых и наружных дренажей.
5. Устранение осадок фундаментов.
6. Устранение причин деформации фундаментов.
7. Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала.
8. Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента.
9. Восстановление (ремонт) прямков.
10. Восстановление (ремонт) отмостков.
11. Восстановление (ремонт) гидроизоляции.
12. Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты.

Каменные, кирпичные, железобетонные стены

13. Устранение повреждений стен, в том числе в подвалах и чердаках.
14. Восстановление теплозащиты стен.
15. Модернизация теплоизоляции стен.
16. Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен.
17. Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок.
18. Восстановление несущей способности стен.
19. Устранение деформации стен и перегородок.
20. Восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения.
21. Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя.
22. Восстановление (ремонт) облицовки плиткой.
23. Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов.
24. Окраска фасадов.
25. Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры.
26. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен.
27. Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.).
28. Защита стальных элементов от коррозии.
29. Окраска стен помещений общего пользования.

Деревянные стены

30. Устранение крена, просадок, выпучивания стен.
31. Обработка стен от гниения, поражения домовыми грибами, дереворазрушающими насекомыми.
32. Восстановление (ремонт) стен, поврежденных гниением, домовыми грибами, дереворазрушающими насекомыми.
33. Ликвидация просадки засыпки в каркасных стенах.
34. Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен.
35. Устранение (ремонт) разрушений штукатурки и обшивки.
36. Восстановление и модернизация теплозащиты стен.
37. Уплотнение стыков с установкой нащельников, конопаткой пазов между венцами, заделкой щелей и трещин.
38. Окраска деревянных неоштукатуренных зданий паропроницаемыми красками или составами для усиления пожаробезопасности и защиты от грибка и гниения.
39. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен.
40. Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.).
41. Защита стальных элементов от коррозии.
42. Окраска стен помещений общего пользования.

Балконы, козырьки, лоджии и эркеры

43. Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров.
44. Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров.
45. Восстановление (ремонт), модернизация гидроизоляции лоджий, козырьков и эркеров.
46. Восстановление (ремонт) ограждений балконов и лоджий.
47. Окраска ограждений балконов и лоджий, конструкций лоджий, козырьков и эркеров.

Перекрытия

48. Устранение повреждений перекрытий.
49. Восстановление теплотехнических свойств.
50. Восстановление акустических свойств перекрытий.
51. Восстановление водоизоляционных свойств перекрытий (перекрытия в санитарных узлах).
52. Восстановление теплогидроизоляции примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.
53. Ремонт перекрытий, пораженных древесными домовыми грибами и/или дереворазрушающими насекомыми.
54. Усиление перекрытий.
55. Устранение сверхнормативных прогибов перекрытий.
56. Устранение смещения несущих конструкций.
57. Заделка неплотностей вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия.

Полы

- 58. Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома.
- 59. Восстановление защитно-отделочного покрытия пола.
- 60. Окраска деревянных полов.
- 61. Ремонт полов.

Перегородки

- 62. Восстановление (ремонт) звукоизоляционных свойств перегородок.
- 63. Восстановление (ремонт), модернизация огнезащитных свойств перегородок.
- 64. Восстановление (ремонт), модернизация влагозащитных свойств перегородок.
- 65. Устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок.
- 66. Восстановление облицовки перегородок.
- 67. Окраска перегородок.

Крыши

- 68. Устранение протечек кровли.
- 69. Ремонт, модернизация кровли.
- 70. Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования).
- 71. Окраска металлической кровли.
- 72. Покрытие мягких кровель защитными мастиками.
- 73. Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше и в чердачных помещениях.
- 74. Ремонт оборудования, установленного на крыше.
- 75. Ремонт, установка радио- и телевизионных антенн.
- 76. Восстановление (ремонт) продухов вентиляции.
- 77. Восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб.
- 78. Восстановление (ремонт) дефлекторов.
- 79. Восстановление (ремонт) выходов на крышу.
- 80. Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.
- 81. Восстановление (ремонт) систем водоотвода.
- 82. Ремонт примыканий и заделка стыков.
- 83. Ремонт, утепление дверей с лестничных площадок на чердак.

Окна, двери, световые фонари

- 84. Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования.
- 85. Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования.
- 86. Замена дверей в помещениях общего пользования.
- 87. Замена окон в помещениях общего пользования.
- 88. Утепление дверей в помещениях общего пользования.
- 89. Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов.

Лестницы

- 90. Ремонт металлических косоуров.
- 91. Устранение повышенных прогибов площадок и маршей.

- 92. Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток.
- 93. Ремонт, замена перил.
- 94. Окраска металлических элементов лестниц.
- 95. Устройство, ремонт пандусов.

Печи

- 96. Ликвидация неравномерного нагрева поверхностей.
- 97. Ликвидация трещин в печах и трубах, щелей вокруг разделки и выпадения из нее кирпичей.
- 98. Ремонт печей, в том числе топливной камеры, дымоходов, топочной арматуры.
- 99. Перекладка печей.

Теплоснабжение

- 100. Замена котлов.
- 101. Модернизация внутридомовых тепловых сетей.
- 102. Ремонт, промывка отопительных элементов.
- 103. Ремонт, модернизация центральных и индивидуальных тепловых пунктов.
- 104. Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения.
- 105. Замена неисправных общедомовых приборов учета и регулирования.
- 106. Ремонт элеваторного узла.
- 107. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств.

Горячее водоснабжение

- 108. Ремонт, замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения.
- 109. Ремонт, замена, проверка общедомовых приборов учета.
- 110. Ремонт бойлеров, котлов подготовки горячей воды.
- 111. Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения.
- 112. Окраска сетей и устройств горячего водоснабжения.

Газоснабжение

- 113. Ремонт сетей внутридомовых сетей газоснабжения.
- 114. Ремонт, замена неисправных общедомовых приборов учета и регулирования.
- 115. Ремонт газоиспользующего оборудования.

Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование

- 116. Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств.
- 117. Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования.
- 118. Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования.
- 119. Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей.
- 120. Ремонт, замена этажных щитков и шкафов.
- 121. Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования.
- 122. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования.

Водопровод и водоотведение

- 123. Ремонт, замена внутридомовых сетей водоснабжения.
- 124. Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации.
- 125. Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения.
- 126. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования.

Мусоропроводы

- 127. Ремонт загрузочных люков.
- 128. Ремонт ствола мусоропровода.

Лифты

- 129. Ремонт, замена кабины лифта.
- 130. Ремонт дверей лифта.
- 131. Ремонт, замена механического и иного оборудования.

Антенна, сети радио, телефонные, иные коммуникационные сети

- 132. Ремонт, замена антенного оборудования.
- 133. Ремонт, замена внутридомовых сетей радио, телефона, иных коммуникационных сетей.

Объекты внешнего благоустройства

- 134. Ремонт объектов внешнего благоустройства.
- 135. Строительство объектов внешнего благоустройства.

Прочие работы

- 136. Проведение энергетического (технологического) обследования здания.

III. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственника помещения в многоквартирном доме

Виды работ	Периодичность
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1.1. Подготовка зданий к праздникам	___ раз(-а) в год
1.2. Очистка и помывка фасадов зданий	___ раз(-а) в год
1.3. Обработка фасадов гидрофобными или другими специальными растворами	___ раз(-а) в год
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
2.1. Подрезка деревьев и кустов	___ раз(-а) в год
2.2. Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок,	

элементов благоустройства	
3. Услуги вывоза бытовых отходов	
Вывоз крупногабаритного мусора	
4. Прочие услуги	

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом
с собственником помещения

(Форма)

ОТЧЕТ
о выполнении Управляющей организацией договора управления многоквартирным домом по
адресу _____ за 20__ год

Суммарная площадь помещений дома, не входящих в состав общего имущества, _____ кв. м.

I. Движение денежных средств

Денежные средства (отдельно указывается НДС)	Содержание, руб.	Текущий ремонт, руб.	Коммунальн ые услуги, руб.	Капитальн ый ремонт, руб.	Всего, руб.
Долг на начало года					
Начислено					
Оплачено собственниками					
Получены доходы от предоставления общего имущества					
Затрачено					
Остаток					
Среднегодовой тариф					

II. Мониторинг по статьям затрат на работы по содержанию общего имущества

Статья расходов	Наименование работ по содержанию общего имущества	Единица измерения	Объем	Сумма затрат, руб.
Содержание				
Заявки населения	Выполнение заявок населения, переданных лично и по телефону			
Сезонные работы	Подготовка общего имущества дома к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды			
Технический надзор	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации			
Паспортный стол	Работа паспортистов, бухгалтерии и кассы			
Уборка территории	Работа дворника по уборке территории двора и газона			
Уборка подъездов	Работа уборщика подъездов			
Электроснабжени е мест общего пользования	Затраты на освещение входов в подъезды, лестничных клеток, подвала			
Услуги вычислительного центра	Расчет квартплаты, печать квитанций, обслуживание базы данных и др.			
Содержание аварийно-диспетч ерской службы	Содержание круглосуточной дежурной бригады в составе сантехника, электрика, сварщики водителя с автомобилем. Работа диспетчера, затраты на услуги связи			
Управление домом	Организация работ с населением, подрядными организациями, предприятиями, предоставляющими			

	коммунальные услуги, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство			
Гидравлические испытания	Гидравлические испытания и расход воды на промывку и прессовку			
Другие расходы по содержанию	Очистка кровель от мусора, снега, скол наледи, вывоз свалок мусора, расходы на транспорт и др.			
Капитальный ремонт				
Фундамент, подвал, прямки, вентиляционные продухи, отмостка				
Стены, перегородки, межпанельные швы				
Перекрытия				
Крыша, чердак				
Водосточные трубы, система внутреннего водостока				
Двери подъездные, тамбурные				
Окна подъездные				
Полы в местах Общего пользования				
Вентиляция				
Лестницы, крыльца, перила				
Места общего пользования, подъезды, тамбуры, коридоры и др.				
Система отопления				
Система горячего водоснабжения				
Система холодного водоснабжения				
Система канализации				
Электрооборудование				
Электропроводка				

Внешнее благоустройство				
Непредвиденный текущий ремонт				
Капитальный ремонт				
Вид ремонта	Перечень работ в соответствии со сметой			
Итого				

III. Оплата коммунальных услуг

Вид коммунальной услуги	Объем потребленной услуги по тарифу 1, единиц	Размер тарифа 1 с НДС, за единицу	Начислено собственникам помещений по тарифу 1, руб.	Оплачено собственниками помещений по тарифу 1, руб.	Задолженность по расчетам по тарифу 1 собственников помещений (со знаком "плюс") или управляющей организации перед собственниками помещений (со знаком "минус"), руб.	Объем потребленной услуги по тарифу 2, единиц	Размер тарифа 2 с НДС, за единицу	Начислено собственникам помещений по тарифу 2, руб.	Оплачено собственниками помещений по тарифу 2, руб.	Задолженность по расчетам по тарифу 2 собственниками помещений (со знаком "плюс") или управляющей организации перед собственниками помещений (со знаком "минус"), руб.	Итого задолженность собственниками (со знаком "плюс") или управляющей организации перед собственниками помещений (со знаком "минус"), руб.
ИТОГО по коммунальным услугам, руб.											

Руководитель управляющей организации _____

Главный бухгалтер _____ М.П.

Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным домом
с собственником помещения

(Форма)

Акт
оценки качества работ по договору управления многоквартирным домом

г. _____ " ____ " _____ 201__ года

Мы, нижеподписавшиеся, представители Управляющей организации

(должности, фамилии, имена, отчества)
и уполномоченный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме представитель собственников

_____,
произвели осмотр общего имущества в многоквартирном доме, документов, связанных с управлением многоквартирным домом, и составили настоящий акт о том, что:

1. Качество работы управляющей организации по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме оценивается как

(хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное)

2. Оценка работы инженерного оборудования, сроков ликвидации аварийных ситуаций и выполнения заявок жителей:

(хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное)

3. Выполнение установленной договором управления периодичности услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, сроков выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

№ п/п	Виды работ	Единица измерения	План	Факт	Примечания (объем незавершенных работ, срок окончания)

4. Оценка изменений состояния общего имущества в многоквартирном доме за прошедший период – поэлементно:

5. Оценка удовлетворенности жителей качеством услуг и выполненных работ (по результатам опроса, количеству жалоб, отзывам) – по видам услуг:

6. Отмеченные недостатки в работе и сроки их устранения:

7. Общая оценка качества работы управляющей организации за оцениваемый период:

(хорошо, удовлетворительно, неудовлетворительно)

8. Размер штрафных санкций за нарушение управляющей организацией

условий договора составляет _____.

Управляющая организация

Уполномоченный решением общего
собрания собственников помещений в
многоквартирном доме представитель
собственников

_____/_____
М.П. (подпись, Ф.И.О.)

_____/_____
(подпись, Ф.И.О.)

Приложение № 7
к договору управления
многоквартирным домом
с собственником помещения

(Форма)

Перечень

**мер контроля за выполнением обязательств управляющей многоквартирным домом
организации по договору управления многоквартирным домом, периодичность, сроки и
дополнительные условия порядка осуществления таких мер**

Вид обязательства управляющей многоквартирным домом организации по договору управления, подлежащего контролю	Периодичность контроля, сроки	Дополнительные условия порядка осуществления контроля	Лицо, которое вправе осуществлять данное мероприятие по контролю
			Вправе осуществить любой собственник
			Уполномоченный собственник
			Группа собственников, являющихся владельцами не менее 10 процентов общедомового имущества

Приложение № 2
постановлению Исполнительного
комитета Пестречинского муниципального
района РТ
от 16.12.2025 г. № 954-п

Состав
комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей
организации для управления многоквартирным домом

1. Председатель комиссии – руководитель исполнительного комитета Пестречинского муниципального района Республики Татарстан – Давлетханов Ильназ Ренатович;
2. Секретарь комиссии – заместитель руководителя исполнительного комитета Пестречинского муниципального района Республики Татарстан Шайхутдинов Рамиль Рашидович;

Члены комиссии:

1. Начальник отдела строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета Пестречинского муниципального района Республики Татарстан – Закиев Артур Шамилевич;
2. Начальник юридического отдела Совета Пестречинского муниципального района Республики Татарстан – Баландина Эльгиза Фиргатовна (по согласованию);
4. Главы сельских поселений по территориальной принадлежности (по согласованию).

**Порядок работы конкурсной комиссии по отбору управляющей организации для
управления многоквартирным домом**

1. Общие положения.

1.1. Срок полномочий конкурсной комиссии по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не может превышать 2 года.

1.2. В состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса. За 20 дней до размещения извещения о проведении конкурса организатор конкурса направляет в представительный орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования запрос о делегировании депутатов в состав конкурсной комиссии. Указанный орган местного самоуправления вправе делегировать 2 депутатов для включения в состав конкурсной комиссии. В случае если в течение 15 дней после получения такого запроса представительный орган местного самоуправления делегировал депутатов в состав конкурсной комиссии, организатор конкурса включает указанных лиц в состав конкурсной комиссии.

1.3. Членами конкурсной комиссии не могут быть физические лица, лично заинтересованные в результатах конкурса (в том числе лица, являющиеся претендентами, участниками конкурса или состоящие в трудовых отношениях с организациями, являющимися претендентами, участниками конкурса, а также родственники претендента (участника конкурса) - физического лица (физических лиц), состоящего в трудовых отношениях с организациями, являющимися претендентами, участниками конкурса, либо физические лица, на которых способны оказывать влияние претенденты, участники конкурса (в том числе лица, являющиеся участниками (акционерами) указанных организаций, членами их органов управления, кредиторами участников конкурса). В случае выявления таких лиц организатор конкурса обязан незамедлительно исключить их из состава конкурсной комиссии и назначить иных лиц в соответствии с настоящими Правилами.

1.4. Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе и проводит конкурс.

1.5. Руководство работой конкурсной комиссии осуществляет председатель конкурсной комиссии, назначаемый организатором конкурса, а в его отсутствие - заместитель, назначаемый председателем конкурсной комиссии.

1.6. Члены конкурсной комиссии должны своевременно и должным образом уведомляться организатором конкурса о месте, дате и времени проведения заседания комиссии.

1.7. Конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50 процентов общего числа ее членов. Каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос.

1.8. Решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов членов конкурсной комиссии, принявших участие в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем конкурсной комиссии.

1.9. Решения конкурсной комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании. Не допускаются заполнение протоколов карандашом и внесение в них исправлений.

1.10. На заседаниях конкурсной комиссии могут присутствовать представители ассоциаций (союзов) товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, ассоциаций собственников помещений в многоквартирных домах, действующих на территории субъекта Российской Федерации, а также представители общественных объединений потребителей (их ассоциаций, союзов), действующих на территории субъекта Российской Федерации. Полномочия указанных представителей подтверждаются документально.

1.11. На заседаниях конкурсной комиссии могут присутствовать претенденты, участники конкурса или их представители, а также представители средств массовой информации.

1.12. При вскрытии конвертов и при проведении конкурса ведется аудиозапись конкурса.

2. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе

2.1 Конкурсная комиссия вскрывает все конверты с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса не раньше времени, указанного в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

2.2 Претенденты или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе.

2.3 Непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе, конкурсная комиссия обязана объявить лицам, присутствующим при вскрытии таких конвертов, о возможности изменить или отозвать поданные заявки, а также подать заявку на участие в конкурсе взамен отозванной до начала процедуры вскрытия конвертов.

2.4 При вскрытии конвертов наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (при наличии) (для индивидуального предпринимателя) каждого претендента, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, объявляются и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

2.5 При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе конкурсная комиссия вправе потребовать от претендента, присутствующего на ее заседании, разъяснений сведений, содержащихся в представленных им документах и в заявке на участие в конкурсе. При этом не допускается изменение заявки на участие в конкурсе. Конкурсная комиссия не вправе предъявлять дополнительные требования к претендентам. Не допускается изменять предусмотренные конкурсной документацией требования к претендентам. Указанные разъяснения вносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, составленный по форме согласно приложению N 1 (далее - протокол вскрытия конвертов).

2.6 Протокол вскрытия конвертов ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии непосредственно после вскрытия всех конвертов. Протокол размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в день его подписания.

2.7 Конкурсная комиссия приступает к вскрытию конвертов при неосуществлении организатором конкурса аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любое лицо, присутствующее при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио- и видеозапись процедуры вскрытия.

2.8 Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные после начала процедуры вскрытия конвертов, в день их поступления конкурсной комиссией передаются организатору конкурса.

2.9 Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным пунктом 15 постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

2.10 Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

2.11 На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом". При этом может быть признан участником конкурса только один претендент либо принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех претендентов.

2.12 Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по форме согласно приложению №2, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

2.13 Текст указанного протокола предоставляется в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе организатору конкурса или по его поручению специализированной организацией для размещения на официальном сайте.

2.14 Претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

3. Порядок проведения конкурса

3.1. Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.2. Участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного [подпунктом 4 пункта 41](#) настоящих Правил, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

3.3. В случае если после трехкратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

3.4. При проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса.

3.5. В случае если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший первым заявку на участие в конкурсе.

3.6. Конкурсная комиссия ведет протокол конкурса по форме согласно приложению N 3, который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса.

**Приложение N 1
к Порядку работы конкурсной комиссии
по отбору управляющей организации для
управления многоквартирным домом**

**Протокол
вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей
организации для управления многоквартирным домом**

Мы, члены конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу _____,

председатель комиссии: _____
(ф.и.о.)

члены комиссии: _____

(ф.и.о. членов комиссии)

в присутствии претендентов:

(наименование организаций, должность, ф.и.о. их представителей или ф.и.о. индивидуальных предпринимателей)
составили настоящий протокол о том, что на момент вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе поступили следующие заявки:

1. _____
2. _____
3. _____

(наименование претендентов, количество страниц в заявке)

Разъяснение сведений, содержащихся в документах, представленных претендентами: _____

_____.

Настоящий протокол составлен в двух экземплярах на _____ листах.

Председатель комиссии: _____
(ф.и.о., подпись)

Члены комиссии: _____

(ф.и.о., подписи)

" ____ " _____ 200 ____ г.

М.П.

**Приложение N 2
к Порядку работы конкурсной комиссии по
отбору управляющей организации для
управления многоквартирным домом**

**Протокол
рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей
организации для управления многоквартирным домом**

Мы, члены конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу _____,

председатель комиссии: _____,
(ф.и.о.)

члены комиссии: _____

(ф.и.о. членов комиссии)

в присутствии претендентов:

(наименование организаций, должность, ф.и.о. их представителей или
ф.и.о. индивидуальных предпринимателей)

составили настоящий протокол о том, что в соответствии с протоколом вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе поступили заявки на участие в конкурсе от следующих организаций и индивидуальных предпринимателей:

1. _____
2. _____.

(наименование претендентов, количество страниц в заявке)

На основании решения конкурсной комиссии признаны участниками конкурса следующие претенденты:

1. _____
2. _____.

(наименование организаций или ф.и.о. индивидуальных
предпринимателей, обоснование принятого решения)

На основании решения конкурсной комиссии не допущены к участию в конкурсе следующие претенденты:

1. _____
(наименование организаций или ф.и.о. индивидуального
предпринимателя)

в связи с _____
(причина отказа)

2. _____
(наименование организаций или ф.и.о. индивидуальных
предпринимателей)

в связи с _____
(причина отказа)

Настоящий протокол составлен в двух экземплярах на _____ листах.

Председатель комиссии: _____
(ф.и.о., подпись)

Члены комиссии: _____

(ф.и.о., подписи)

" _____ " _____ 200 _____ г.

М.П.

**Приложение N 3
к Порядку работы конкурсной комиссии по
отбору управляющей организации для
управления многоквартирным домом**

УТВЕРЖДАЮ

(должность, ф.и.о. руководителя органа
местного самоуправления, являющегося
организатором конкурса, почтовый индекс и
адрес,

телефон, факс, адрес электронной почты
" ____ " _____ 20 ____ г.
(дата утверждения)

**ПРОТОКОЛ N _____
конкурса по отбору управляющей организации
для управления многоквартирным домом**

1. Место проведения конкурса _____
2. Дата проведения конкурса _____
3. Время проведения конкурса _____
4. Адрес многоквартирного дома (многоквартирных домов) _____
5. Члены конкурсной комиссии _____

(подпись)

(ф.и.о.)

6. Лица, признанные участниками конкурса:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

(наименование организаций или ф.и.о. индивидуальных предпринимателей)

7. Перечень участников конкурса, присутствовавших при проведении конкурса.

Номер по порядку	Наименование организации	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей за кв. метр)	Дата и время подачи заявки на участие в конкурсе
1.			

2.			
3.			

8. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме: _____ рублей за кв. метр.
(цифрами и прописью)

9. Участник конкурса, признанный победителем конкурса, _____

(наименование организации или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

10. Участник конкурса, сделавший предыдущее предложение по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения: _____

(наименование организации или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

11. Участник конкурса, предложивший одинаковый с победителем конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и подавший заявку на участие в конкурсе следующим после победителя конкурса:

(наименование организации или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

Настоящий протокол составлен в 3 экземплярах на _____ листах.

Председатель комиссии:

(подпись)

(ф.и.о.)

Члены комиссии:

(подпись)

(ф.и.о.)

"__" _____ 20__ г.

М.П.

Победитель конкурса:

(должность, ф.и.о. руководителя организации или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

(подпись)

(ф.и.о.)

"__" _____ 20__ г.

М.П.

Лист согласования			Тип согласования: последовательное	
№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Шайхутдинов Р.Р.		 Согласовано 16.12.2025 - 16:17	-
2	Баландина Э.Ф.		Согласовано 16.12.2025 - 16:18	-
3	Давлетханов И.Р.		 Подписано 16.12.2025 - 16:58	-