**Договор №\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом, расположенным**

**по адресу: г. Кемерово, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

г. Кемерово «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющий(-ая)ся собственником квартиры №\_\_\_\_ по адресу: г. Кемерово, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ кв.м., именуемый(-ая) в дальнейшем **Собственник,** с одной стороны, и **ООО «Управляющая компания ЖКХ №1»** в лице **директора Гулого Романа Сергеевича,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

# 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, согласованных с управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются #M12291 9004937Конституцией Российской Федерации#S, #M12291 983107583Гражданским кодексом Российской Федерации#S, #M12291 983106662Жилищным кодексом Российской Федерации#S, #M12291 983107347Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме#S, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

# 2. Предмет Договора

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

2.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией, в течение согласованного с Собственником срока, за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в приложениях № 2 и №3 к настоящему Договору.

2.5. Максимально допустимая мощность токоприемников, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд, указана в Приложении №5 к настоящему Договору.

# 3. Права и обязанности Сторон

***3.1. Управляющая организация обязана:***

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

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями №2 и №3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений и иным законным пользователям помещениями Собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление; вывоз твердых коммунальных отходов.

3.1.4. Для этого от своего имени в интересах Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Предоставлять иные услуги (телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить их с содержанием указанных документов.

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

3.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации в системе ГИС ЖКХ.

3.1.10. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Собственника об изменении размера платы за содержание жилого помещения пропорционально его доле в общем имуществе Многоквартирного дома, установленной на общем собрании собственников не позже даты выставления платежных документов по новым ценам.

3.1.11. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.12. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.13. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.14. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.15. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.16. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на цели, указанные в решении общего собрания собственников, за вычетом расходов управляющей организации на ведение документооборота и уплату налогов в размере 15% от платы, установленной общим собранием собственников.

***3.2. Управляющая организация вправе:***

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Выполнять работы и оказывать услуги, предусмотренные и не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложения№2 и №3), утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана предписаниями контролирующих организаций, необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственника. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.), до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год данные средства могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий.

3.2.3. Производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления в случае не допуска Собственника Управляющей организации или уполномоченных ею лиц для снятия данных о показаниях приборов учета.

3.2.4. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственника.

3.2.5. Включать затраты на вхождение в управление в состав работ и услуг по содержанию жилого помещения.

***3.3. Собственник обязан:***

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание жилого помещения, а также за коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.3. Предоставить в Управляющую организацию документы, подтверждающие основание пользования помещением.

3.3.4. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

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

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.9. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(-ями).

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

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

л) использовать систему водоотведения жилого помещения по назначению. Не сбрасывать в систему водоотведения крупногабаритные предметы, строительные смеси, тряпки и прочий инвентарь.

3.3.11. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых коммунальных отходов и на придомовой территории.

При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, производить вывоз крупногабаритных и строительных отходов самостоятельно.

3.3.12. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.13. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

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

***3.4. Собственник имеет право:***

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

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

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

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

# 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и вывоз твердых коммунальных отходов.

3) плату за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4) плату за дополнительные услуги.

4.2. Цена договора управления определяется исходя из цен и тарифов на оплату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, утверждаемых органами местного самоуправления г. Кемерово и органами субъекта Российской Федерации и подлежит перерасчету при их изменении (установление новых цен и тарифов), если иное не установлено решением собственников помещений.

4.3. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью содержания жилого помещения, определяемой по ценам и тарифам, установленным органами местного самоуправления г. Кемерово;

- стоимостью коммунальных ресурсов, указанных в п.3.1.3 настоящего Договора, рассчитываемых от объемов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями настоящего Договора;

- стоимостью коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитываемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

- стоимостью дополнительных услуг и работ по содержанию жилого помещения, установленных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Собственнику в кассе Управляющей организации или в системе ГИС ЖКХ в срок до 3(-го) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на оплату услуг и работ по содержанию помещений в многоквартирном доме, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

**4.9. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги**

4.9.1. Плата за жилье и коммунальные услуги, вносится Управляющей организации Собственниками на ее расчетный счет или в кассу Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией.

4.9.2. Собственник производит расчеты с Управляющей организацией за водоснабжение/водоотведение, подогрев воды, отопление и электроснабжение на основании норм потребления с применением повышающего коэффициента и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях:

* если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
* при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
* при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении;
* при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.

4.9.3. При осуществлении ремонта, замены или поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета плата за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации или органами местного самоуправления.

4.9.4. В случае обнаружения осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам исполнитель обязан составить акт о выявлении несанкционированного подключения.

На основании акта о выявлении несанкционированного подключения исполнитель направляет потребителю уведомление о необходимости устранить несанкционированное подключение и производит доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено по правилам, утвержденным Правительством Российской Федерации.

4.9.5. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

4.9.6. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, Управляющая организация производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

4.9.7. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.9.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

# 5. Ответственность сторон

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента включения многоквартирного дома в реестр к лицензии управляющей организации.

# 6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль осуществляется путем:

- подписания уполномоченными лицами ежеквартальных актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации. Акты выполненных работ и оказанных услуг подписываются в течение 10 (десяти) календарных дней с момента их предъявления.

- предоставления отчетности Управляющей организации;

- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;

- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;

6.2. Если в указанный в п.6.1. срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.

6.4. Управляющая организация представляет Собственнику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года в соответствии с законодательством Российской Федерации путем размещения его в системе ГИС ЖКХ.

# 7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

# 8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

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

# 9. Срок действия Договора

9.1.Настоящий договор заключен на один год, действует с момента включения многоквартирного дома в реестр к лицензии управляющей организации.

9.2.При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**10. Адреса и реквизиты сторон:**

**Управляющая организация Собственник**

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «Управляющая компанияЖКХ №1»  г. Кемерово, пр. Ленина 146/1, т. 37-48-24  **Аварийно-диспетчерская служба: 37 -48-24**  ИНН 4205020140/КПП 420501001  ОГРН 1034205018165 от 03.03.2009 года  р/сч 40702810826020102459  к/с 30101810200000000612  Кемеровское отделение №8615 ПАО Сбербанкг. Кемерово  БИК 043207612  Режим работы:  Администрация: **пн.-пт. с 08:00 до 17:00**  **Обед с 12:00 до 13:00.**  Часы приема граждан:  **Пн. С 15:00 до 17:00.**  Касса: **пн., вт., ср., чт., пт. с 08:00 до 19:00.**  **Сб. с 9:00 до 15:00.**  Аварийно - Диспетчерская Служба: круглосуточно**.**  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Гулый Роман Сергеевич/  М.П. | ФИО:  Дата и место рождения:  Зарегистрирован:  Паспорт:  Сот. тел:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение 1

к Договору управления

Многоквартирным домом

№\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г.

**Cостав**

**общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:**

**г. Кемерово, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | Отметка о наличии элемента общего имущества в многоквартирном доме (+/-) |
| Помещения общего пользования | **+** |
| Межквартирные лестничные площадки | **+** |
| Лестницы межэтажные | **+** |
| Лифтовые шахты | **+** |
| Вентиляционные шахты и каналы | **+** |
| Коридоры общего пользования | **+** |
| Технические этажи | **+** |
| Чердаки | **-** |
| Технические подвалы | **+** |
| Фундаменты | **+** |
| Стены и перегородки внутри подъездов | **+** |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | **+** |
| Наружные стены и перегородки | **+** |
| Перекрытия межэтажные | **+** |
| Крыши | **+** |
| Двери входные подъездные с доводчиками | **+** |
| Двери в этажных холлах, установленные по проекту строительства многоквартирного дома, кроме дверей в жилые и нежилые помещения | **+** |
| Двери в помещения общего пользования | **+** |
| Окна в подъездах | **+** |
| Окна в помещениях общего пользования | **+** |
| Лифты и лифтовое оборудование | **+** |
| Мусоропровод | **-** |
| Система механической вытяжной вентиляции | **-** |
| Система приточной вентиляции | **+** |
| Тепловые завесы | **+** |
| Система дымоудаления | **+** |
| Система очистки воды | **+** |
| Система пожаротушения | **-** |
| Система пожарной сигнализации | **+** |
| Система управления эвакуацией | **-** |
| Система аварийного освещения | **-** |
| Система видеонаблюдения | **+** |
| Система охранной сигнализации | **+** |
| Система контроля доступа | **+** |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | **+** |
| Электрические водно-распределительные устройства | **+** |
| Светильники в местах общего пользования | **+** |
| Магистраль с распределительным щитком | **+** |
| Сети электроснабжения | **+** |
| Котлы отопительные | **-** |
| Сети теплоснабжения | **+** |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | **+** |
| Бойлерные, (теплообменники) | **-** |
| Элеваторные узлы | **-** |
| Тепловые узлы с погодным регулированием | **+** |
| Приборы отопления в местах общего пользования | **+** |
| Трубопроводы горячей воды | **+** |
| Насосы | **+** |
| Трубопроводы холодной воды | **+** |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | **+** |
| Коллективные приборы учета | **+** |
| Трубопроводы канализации | **+** |
| Сети газоснабжения | **-** |
| Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения | **-** |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | **+** |
| Иное оборудование | **-** |
| Земельный участок | **+** |
| Зеленые насаждения | **+** |
| Элементы благоустройства | **+** |
| Ливневая сеть | **+** |
| Иные строения | **-** |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ м.п.

Приложение 2

к Договору управления

Многоквартирным домом

№\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г.

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.**

**Кемерово, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№**  **п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Отметка о включении в состав работ** |
|  | Мытье входного тамбура, первого этажа и лестничного марша с первого на второй этаж | 5 раз в неделю | **+** |
|  | Мытье входного тамбура, фойе первого этажа и лифтового холла первого этажа | 5 раз в неделю | **-** |
|  | Мытье пола в кабинах лифтов | 5 раз в неделю | **+** |
|  | Уборка мусора с помощью веника и совка на лестничных площадках, маршах и коридорах и влажная протирка пола в местах видимых загрязнений | 3 раза в неделю | **+** |
|  | Мытье лестничных площадок, маршей и коридоров | 1 раз в неделю | **+** |
|  | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов | 1 раз в неделю | **+** |
|  | Влажная протирка закрывающих устройств мусоропровода | 1 раз в неделю | - |
|  | Обметание пыли и паутины с потолков | 1 раз в месяц | + |
|  | Влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков | 1 раз в месяц | + |
|  | Мытье окон в подъездах | 2 раза в год | + |
|  | Влажная протирка дверей в помещениях общего пользования | 2 раза в год | + |
|  | Влажная протирка шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, радиаторов отопления | 2 раза в год | + |
|  | Протирка пыли с колпаков светильников в помещениях общего пользования | 1 раз в год | + |
|  | Уборка чердачного и подвального помещения | 2 раза в год | + |
|  | Подготовка зданий к праздникам | 1 раз в год | - |
|  | Подметание твердых покрытий земельного участка дома в летний период | 6 раз в неделю | + |
|  | Убора мусора с газонов на придомовой территории, очистка урн | 6 раз в неделю | + |
|  | Уборка мусора на контейнерных площадках | 6 раз в неделю | + |
|  | Уборка мусора из мусоропровода | Ежедневно | - |
|  | Полив газонов и зеленых насаждений | По мере необходимости | + |
|  | Стрижка газона | 4 раза в сезон | + |
|  | Подрезка деревьев и кустов | 2 раза в сезон | + |
|  | Ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | 1 раз в год в весенне-летний период | + |
|  | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов | 6 раз в неделю | + |
|  | Сдвижка и подметание снега при снегопаде | По мере необходимости. Начало работ не позднее 24 часов после начала снегопада. | + |
|  | Ликвидация скользкости | По мере необходимости | + |
|  | Сбрасывание снега с крыш и козырьков, сбивание сосулек | По мере необходимости | + |
|  | Механизированная уборка снега с территории | По мере необходимости, но не более 4 раз в год. | + |
|  | Вывоз снега с территории | По мере необходимости, но не более 2 раз в год. | + |
|  | Вывоз твердых бытовых отходов | Ежедневно | + |
|  | Вывоз крупногабаритного мусора | 3 раза в неделю | + |
|  | Аварийно – диспетчерское обслуживание | Ежедневно круглосуточно. | + |
|  | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | 1 раз в год | + |
|  | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления. | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период | + |
|  | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | По мере необходимости | + |
|  | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | 1 раз в год летний период. | + |
|  | Проведение плановых технических осмотров общего имущества с составлением акта осмотра | 2 раза в год весной и осенью | + |
|  | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах теплоснабжения, водопровода, канализации, электроснабжения и вентиляционных каналах . | 1 раз в месяц | + |
|  | Регулировка систем водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения | По мере необходимости | + |
|  | Поверка и ремонт коллективных приборов учета | В соответствии с требованиями технических регламентов. | + |
|  | Обслуживание лифтов и лифтового хозяйства | Ежедневно круглосуточно | + |
|  | Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание систем механической вытяжной вентиляции | Ежемесячно | - |
|  | Обслуживание систем механической приточной вентиляции | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание тепловых завес | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание охранной сигнализации | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание системы видеонаблюдения | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание систем очистки питьевой воды | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание и настройка КИП и оборудования в тепловых узлах | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание систем контроля доступа | Ежемесячно | + |
|  | Проведение электротехнических замеров:  - сопротивления;  - изоляции;  - фазы-нуль | Согласно требованиям технических регламентов | + |
|  | Локализация аварии | На системах водоснабжения, теплоснабжения в течение 30 минут; на системах водоотведения в течение 2часов; на системах энергоснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером. | + |
|  | Выполнение заявок населения | В соответствии с требованиями технических регламентов | + |
|  | Дератизация | 12 раз в год | + |
|  | Дезинсекция | По мере необходимости | + |
|  | Управление домом | Ежедневно круглосуточно | + |
|  | Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности | -мероприятия по повышению энергетическойэффективности систем освещения, включая мероприятия по установке датчиков движения и замене ламп накаливания на энергоэффективные осветительные устройства в многоквартирных домах; -  - проведениеавтоматической/ручной балансировки распределительных систем отопления и стояков; | + |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение 3

к Договору управления

Многоквартирным домом

№\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г.

**Перечень**

**работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Кемерово, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N  п/п | Наименование объекта  проведения работ | Виды работ | Гарантийный срок | Отметка о включении в состав работ (+/-) |
| 1. | Фундаменты | Устранение местных деформаций,  восстановление поврежденных  участков фундаментов, вентиляционных  продухов, отмосток и входов в подвалы | 1 год | + |
| 2. | Стены и фасады | Герметизация стыков, заделка и  восстановление архитектурных элементов, мелкий ремонт и окраска участков фасадов и  цоколей, замена и восстановление  домовых знаков и уличных указателей | 1 год | + |
| 3. | Крыши | Устранение неисправностей и ремонт участков кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока, элементов парапетных конструкций , ремонт оголовков вентиляционных шахт, восстановление гидроизоляции переходов через трубопроводы.  Примечание. Для мягких кровельных покрытий -  смена не более 10%. Для остальных типов кровли – не более 5%. | 1 год | + |
| 4. | Оконные и дверные заполнения на лестничныхклетках и во вспомогательных помещениях, входные двери | Смена и восстановление отдельных  элементов (приборов) и заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка и текущий ремонт доводчиков | 1 год | + |
| 5. | Лестницы, пандусы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы. | Восстановление или замена отдельных участков и элементов | 1 год | + |
| 6. | Полы в местах общего пользования. | Замена, восстановление отдельных  участков не более 5% от общей площади пола. | 1 год | + |
| 7. | Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовыхвспомогательных помещениях. Косметический ремонт подъездов – 1 раз в 5 (пять) лет. | Восстановление отдельных участков отделки стен и потолков, ремонт отдельных участков лестничных клеток, отдельных участков технических помещений и вспомогательных помещений. | 1 год | + |
| 8. | Центральное отопление: трубопроводы отопления (прямой, обратный) от стены здания до теплового узла с общедомовым узлом учета (в подвале); тепловой узел с контрольно- измерительными приборами; разводка  трубопроводов по подвалу с запорно-регулировочной арматурой и спускниками; стояки с запорно- регулировочной арматурой; подводки к нагревательным приборам; нагревательные приборы (батареи) в местах общего пользования. | Замена и восстановление (не более 5%) центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и  неисправностей в квартирах. | 1 год | + |
| 9. | Горячее водоснабжение: трубопроводы горячего водоснабжения (прямой и циркуляционный);  разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы ГВС) с  запорно-регулировочной арматурой; общедомовый узел учета; стояки с запорно-регулировочной арматурой; квартирная разводка до первого отсекающего устройства, включая само устройство. | Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков | 1 год | + |
| 10. | Холодное водоснабжение: водопроводный ввод от стены здания до общедомового узла учета;общедомовый узел учета; трубопроводы по подвалу  с запорно-регулировочной арматурой; стояки с  запорно-регулировочной арматурой; квартирная разводка до первого отсекающего устройства, включая само устройство. | Замена и восстановление  работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при  необходимости отключение и включение стояков | 1 год | + |
| 11. | Пожарный водопровод: ввод пожарного  водопровода от стены здания; стояки пожарноговодопровода | Замена и восстановление  работоспособности отдельных элементов  пожаротушения (трубопроводов, включая  ввод и стояки пожарного водопровода) | 1 год | - |
| 12. | Канализация: канализационный выпуск  из дома до первого колодца; трубопроводы по подвалу, канализационные стояки с ревизиями и тройниками и вентиляционной вытяжкой. | Замена и восстановление  работоспособности отдельных элементов  системы канализации, в том числе  ликвидация засоров, за исключением  внутриквартирного сантехоборудования | 1 год | + |
| 13. | Внутренняя система электроснабжения и  электротехнические устройства дома | Восстановление работоспособности  внутридомового электрооборудования:  освещение л/клеток, подвалов, чердаков, холлов, номерных знаков и уличных  указателей; вводно-распределительное  устройство в электрощитовой; кабельные  линии по подвалу; поэтажная разводка и  поэтажный щит; поэтажные щитовые с проводкой до индивидуального прибора учета электроэнергии. | 1 год | + |
| 14. | Общедомовая система вентиляции (включая вентиляторы и их электроприводы, воздуховоды, вентиляционные каналы, блоки управления вентиляцией) | Замена и восстановление  работоспособности отдельных общедомовых элементов | 1 год | + |
| 15. | Общедомовая система пожарной сигнализации, управления эвакуацией, аварийного освещения, дымоудаления. | Замена и восстановление  работоспособности отдельных общедомовых элементов | 1 год | + |
| 16. | Общедомовая система видеонаблюдения | Замена и восстановление  работоспособности отдельных общедомовых элементов | 1 год | + |
| 17. | Общедомовая система охранной сигнализации | Замена и восстановление  работоспособности отдельных общедомовых элементов | 1 год | + |
| 18. | Общедомовая система контроля доступа | Замена и восстановление  работоспособности отдельных общедомовых элементов | 1 год | + |
| 19. | Общедомовая система очистки питьевой воды | Замена и восстановление  работоспособности отдельных общедомовых элементов | 1 год | + |
| 20. | Мусоропроводы | Восстановление работоспособности  вентиляционных и промывочных устройств, мусороприемных клапанов и шиберных  устройств | 1 год | - |
| 21. | Почтовые ящики | Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления, кроме замены замков на индивидуальных ячейках. | 1 год | + |
| 22. | Внутридомовые компоненты специальных общедомовых технических устройств: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные  устройства (лифт - ОДС), система ДУ и ППА,  общедомовые приборы учета, датчики контроля  и контроллеры, входящие в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов | Замена и восстановление элементов технических устройств, обеспечение работоспособности элементов и частей элементов специальных устройств по регламентам, устанавливаемым  заводами-изготовителями либо  уполномоченными органами исполнительной власти | 1 год | + |
| 23. | Внешнее благоустройство | Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостков, тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования площадок для отдыха, площадок контейнеров-мусоросборников. Окраска контейнеров, малых форм. Замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей | 1 год | + |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 4

к Договору управления

Многоквартирным домом

№\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

**Акт**

**разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.**

1. **При эксплуатации сетей холодного и горячего водоснабжения:**

Управляющая организация отвечает за вертикальные трубопроводы систем ХВС и ГВС в помещении собственника, ответвления от вертикальных трубопроводов до первого отсекающего устройства, включая само отсекающее устройство.

Собственник отвечает за всю разводку в помещении от отсекающих устройств до санитарно – технических приборов, оборудование на этих сетях, и сами санитарно-технические приборы.

1. **При эксплуатации системы бытовой и дренажной канализации.**

Управляющая организация отвечает за вертикальные трубопроводы системы водоотведения в помещении собственника до плоскости раструба канализационного тройника.

Собственник отвечает за всю разводку системы водоотведения в помещении от плоскости раструба канализационного тройника .

1. **При эксплуатации системы отопления.**

Управляющая организация отвечает за вертикальные трубопроводы системы отопления в помещении собственника, ответвления от вертикальных трубопроводов до первого отсекающего устройства, включая само отсекающее устройство.

Собственник отвечает за отводы от первого отсекающего устройства в сторону отопительного прибора, запорно-регулировочное оборудование, установленное на этих трубопроводах и сам отопительный прибор.

1. **При эксплуатации системы электроснабжения.**

Управляющая организация отвечает за электросети и электрооборудование до вводного автоматического выключателя в распределительном щитке, нулевой провод и заземляющий провод до болтовых соединений в распределительном щитке, включая сами болтовые соединения.

Собственник отвечает за отходящие от вводного автоматического выключателя провода квартирной электросети, включая все оборудование, установленное на этих сетях, в т.ч. электросчетчик, а также нулевой и заземляющий провода от болтовых соединений в распределительном щитке в сторону квартиры.

1. **При эксплуатации системы вентиляции.**

Управляющая организация отвечает за воздуховоды и оборудование системы вентиляции, предусмотренные проектом строительства многоквартирного дома.

Собственник отвечает вентиляционное оборудование в своем помещении, не предусмотренное проектом строительства многоквартирного дома, включая вентиляторы и вентиляционные решетки в помещении собственника.

Управляющая организация Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 5

к Договору управления

Многоквартирным домом

№\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

**Максимально допустимая мощность приборов,**

**оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд**

*Примечание. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг гражданам) в договоре должны быть указаны сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд (указываются в договоре).*

Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии составляет **8 800** ватт (вводной автомат 40А).