

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Челябинск

« ____ » _____ 2022 г.

Управляющая организация **ООО УК «НАВЕЛА»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице **директора Навроцкой Елены Александровны**, действующего на основании Устава, и собственник жилого (нежилого) помещения – квартиры № _____, общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме по адресу: **г. Челябинск, ул. Островского, д. 2** именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице:

1. _____, доля в праве _____,
действующий на основании _____ № _____ от _____,
паспорт серии _____ № _____ выдан (когда) _____ (кем)

2. _____, доля в праве _____,
действующий на основании _____ № _____ от _____,
паспорт серии _____ № _____ выдан (когда) _____ (кем)

3. _____, доля в праве _____,
действующий на основании _____ № _____ от _____,
паспорт серии _____ № _____ выдан (когда) _____ (кем)

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего договора определены в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регуливающими жилищные отношения.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 02-2БН/2022 от 26 июня 2022 года) и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором.

1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются исполнителем при наличии решения общего собрания собственников помещений либо по решению Совета многоквартирного дома (МКД) в случае наделения его соответствующими полномочиями и оплачиваются в соответствии с пунктом 3.3.1. данного договора.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также организация предоставления гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

2. Предмет Договора

2.1. Заказчик поручает, а Исполнитель, в течение согласованного срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Челябинск ул. Островского, д № 2, организовать предоставление коммунальных услуг Заказчику, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Разграничение ответственности за эксплуатацию общего имущества и имущества собственников в многоквартирном доме указано в Приложении 1 к настоящему Договору. Перечень работ по содержанию общего имущества и ремонту в границах эксплуатационной ответственности указан в Приложении 2 к настоящему Договору.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов мест общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей),

входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением с ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.3. Выполнение работ и оказание услуг Исполнителем по настоящему договору регулируется Жилищным кодексом, Гражданским кодексом, законодательством Российской Федерации. Сроки и порядок выполнения работ регулируются дополнительными соглашениями Сторон настоящего Договора. Выполненные работы и оказанные Исполнителем услуги оформляются актом выполненных работ (оказанных услуг), который ежемесячно подписывается Председателем Совета Дома.

2.4. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества МКД с учётом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а так же геодезических и природно-климатических условий расположение многоквартирного дома и в соответствии с перечнем работ и услуг, утвержденным Постановлением Правительства РФ №290 от 03 04 2013.

3.1.3. Совместно с Советом МКД составить акт приёмки-передачи дома.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, по согласованию с Советом дома.

3.1.5. В случае принятия собственниками помещений решение общего собрания о сохранении прямых договоров и прямых расчетов за коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями, плата за коммунальные услуги не начисляется. В случае отсутствия решения такого собрания плата за коммунальные услуги подлежит оплате в соответствии с действующим законодательством.

3.1.6. Проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, факта их наличия или отсутствия; проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки. Проверку осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.1.7. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Заказчиком жилым помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета холодной и горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан в порядке, установленном законодательством совместно с Советом МКД.

3.1.8. Представлять интересы Заказчика по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.9. 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. Перечень технической документации предусмотрен пунктом 24 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

3.1.10. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома не менее двух раз в год и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.11. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома совместно с Советом дома:

3.1.11.1. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении 2 к настоящему Договору.

3.1.11.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования установлены в Приложении 3 к настоящему Договору.

3.1.12. Осуществлять рассмотрение предложений, жалоб (заявлений, требований, претензий) Заказчика и принимать соответствующие меры в установленные законодательством сроки с учетом пункта 6.2 Договора.

3.1.13. Уведомлять Заказчика об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.14. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. настоящего Договора, обеспечивая выставление платежных документов в срок до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.15. Производить сбор установленных в п. 4.1. Договора платежей.

3.1.16. Рассматривать все претензии Заказчика, связанные с исполнением заключенных Исполнителем договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.17. По требованию Заказчика выдавать справки, необходимые для оформления субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг без взимания платы.

3.1.18. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.19. Предоставлять Заказчику информацию, связанную с управлением многоквартирным домом, перечень которой утвержден Правительством РФ, отчет о выполнении Договора управления за год в течении первого квартала следующего года.

3.1.20. Организовать сбор и хранение денежных средств Заказчиков на проведение текущего ремонта и расходовать их в соответствии с решением Совета МКД при наличии соответствующих полномочий.

3.1.21. В случае определения владельцем специального счета на проведение капитального ремонта Исполнителя, Исполнитель обязуется организовать начисление, сбор и хранение на специальном счете для внесения взносов на капитальный ремонт денежных средств Заказчиков на проведение капитального ремонта и расходовать их по решению общего собрания собственников помещений в соответствии с действующим законодательством.

3.1.22. Для принятия решений на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения о дополнительной оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов с обоснованием затрат и расходов (составление смет, калькуляции и пр.), порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.23. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовывать работы по немедленной ликвидации аварий в

МКД.

3.1.24. Обеспечить Заказчика и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Заказчиком оплаты оказанных услуг более шести месяцев, по истечению одного месяца с момента получения Заказчиком уведомления, или нарушения иных требований раздела 4 Договора.

3.2.2. Выдавать предписания Заказчику (иным лицам) о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения и общего имущества не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других потребителей;

3.2.3. Проверять соблюдение Заказчиком требований, установленных п.п. 3.3.3 - 3.3.16 Договора.

3.2.4. В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты за предоставленные услуги (плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и др.) применять меры, предусмотренные законодательством или договором. Взыскивать с Заказчика в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора

3.2.5. Информировать Заказчиков о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на платежных документах для решения вопросов об изменении размера платы за услуги управляющей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.6. Сдавать в аренду и (или) передавать в пользование подвальные, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, при принятии такого решения не менее двумя третями голосов от общего числа собственников в многоквартирном доме и с согласованием членом Совета дома.

3.2.7. Выносить предписания Заказчику, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Исполнителя.

3.3. Заказчик обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Исполнителю расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в выставяемый Исполнителем платежный документ на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Исполнителем порядком и условиями Договора.

3.3.2. Предоставить право Исполнителю представлять интересы Заказчика по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Заказчика) во всех организациях.

Примечание: В случае, если принадлежащее Заказчику помещение передано на законных основаниях иному Пользователю (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.), пункты 3.3.3 - 3.3.16 могут быть исключены из текста настоящего Договора, при наличии таких же либо сходных условий в соглашении, заключенном в отношении помещения Заказчика между Заказчиком и Пользователем.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении(ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- предписания Государственной жилищной инспекции Челябинской области и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Заказчиком;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Заказчика, либо изменение состава Заказчиков указанного помещения.

Представить Исполнителю Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.5. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Исполнителю, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Исполнителем. 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 Исполнителем.

3.3.7. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Заказчику услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Исполнителем.

3.3.9. 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 Исполнителем.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

- 3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Заказчику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 3.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 3.3.14. Предоставлять Исполнителю в случае предоставления им коммунальной услуги ежемесячно в период с 01 по 10 число текущего месяца показания приборов учета и передавать их в отдел бухгалтерии по телефону, либо через сайт организации.
- 3.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов городского самоуправления г. Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.
- 3.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Заказчику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.
- 3.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.
- 3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Исполнителем не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Заказчика, либо в связи с нарушением Заказчиком п.п. 3.3.3, 3.3.5 - 3.3.9, 3.3.11, 3.3.13, 3.3.16 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Заказчика.
- 3.3.19. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Заказчиком данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.4. Заказчик имеет право:

- 3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Исполнителем.
- 3.4.2. При условии предоставления подтверждающих документов установленного образца требовать в соответствии с установленным Правительством РФ порядком перерасчета размера платы за отдельные виды услуг исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти календарных дней) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Заказчику
- 3.4.3. Требовать в установленном порядке от Исполнителя перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).
- 3.4.4. На добросовестное и качественное обеспечение содержания общего имущества многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Челябинска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надёжности;
- 3.4.5. На самостоятельное осуществление прав в пользовании жилым помещением;
- 3.4.6. Пользоваться льготами и компенсациями (субсидиями) по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;
- 3.4.7. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома;
- 3.4.8. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий перестановку либо установку дополнительного сантехнического оборудования в установленном, действующим законодательством, порядке;
- 3.4.9. Контролировать выполнение Исполнителем обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.4.10. Обращаться по вопросам контроля за соблюдением нормативно-правовых актов в жилищно-коммунальной сфере в Государственную жилищную инспекцию по адресу: г. Челябинск, ул. Энгельса, 43, тел. 727-78-28, e-mail: gzhi.chel@mail.ru, в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Челябинской области, по адресу: г. Челябинск, ул. Елькина, 73, тел. 263 – 64 -90, e-mail: gospn@chel.surnet.ru
- 3.4.11. Осуществлять иные права, предоставленные ему действующим законодательством.

4. Цена и порядок расчетов

- 4.1. Заказчик производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом, организацию предоставления коммунальных услуг;
- 4.2. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Исполнителя. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, размер платы устанавливается органом городского самоуправления г. Челябинска.
- 4.3. 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, утвержденных в установленном порядке.
- 4.4. Оплата Заказчиком оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых Исполнителем платежных документов (счет-квитанция - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставляемом Исполнителем счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Заказчика по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды.
- 4.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
- 4.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору на основании решения Челябинской городской Думы или принятым решением на общем собрании собственников, Исполнитель производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 4.7. Срок внесения платежей:
- до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, с помощью системы приема платежей «ГРОД», на расчетный счет Исполнителя.
- 4.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Исполнителем и доводятся до сведения Заказчика в соответствии с порядком, устанавливаемым Исполнителем
- 4.9. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг, Заказчики на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Исполнителя и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Заказчика рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Заказчиком в соответствии с выставленным Исполнителем счетом.
- 4.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Заказчика на основании решения общего собрания. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников

помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику, ему переходит обязанность нести расходы по оплате капитального ремонта многоквартирного дома.

4.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Заказчика внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Заказчика в порядке, установленном Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге «управление многоквартирным домом» не производится.

5. Ответственность сторон

5.1. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным Исполнителем со сторонними организациями, самостоятельно несет Исполнитель.

5.3. В случае нарушения Заказчиком сроков внесения платежей, установленного разделом 4 настоящего Договора, Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Исполнителем, и подлежит уплате Заказчиком или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.4. При нарушении Заказчиком обязательств, предусмотренных Договором, Заказчик несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Заказчика, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.6. Заказчики несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае причинения убытков Заказчику по вине Исполнителя последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Исполнитель несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Заказчиками на эти цели на дату исполнения обязательств.

5.10. Заказчики несут полную материальную ответственность за ущерб перед Исполнителем и (или) третьими лицами, возникший в результате не проведения общего собрания Собственников и (или) неприятия решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если Исполнитель информировал Заказчика о необходимости проведения такого ремонта.

5.11. В случае необходимости выполнения капитального ремонта дома, Исполнитель вносит предложение о его проведении на общее собрание Собственников помещений. При отказе Заказчиков от проведения капитального ремонта, Исполнитель не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

5.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Особые условия

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

6.2. Жалобы (заявления, требования, претензии) Заказчиков на несоблюдение условий Договора подлежат обязательной регистрации у Исполнителя.

6.3. Контроль деятельности Исполнителя включает в себя предоставление отчета раз в полгода для Совета МКД, а для Заказчиков в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо в сроки, установленные решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. 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.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен на срок один год и вступает в силу с **«26» июня 2022 г.**

8.2. Договор управления многоквартирным домом изменяется и (или) расторгается в порядке, установленном Жилищным кодексом (ч. 8, 8.1, 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

8.3. В случае расторжения Договора Исполнитель обязан передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

8.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.5. Договор также считается расторгнутым с Заказчиком с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Реквизиты Сторон

Исполнитель:

Управляющая организация ООО УК «НАВЕЛА»
454038, г. Челябинск, ул. Социалистическая, д. 6, оф.2
ОГРН 1137460008641;
ИНН 7460011406; КПП 746001001
р/с 40702810390500001942,
к/с 30101810400000000779
в ОАО «Челябинвестбанк»
БИК 047501779
т. (351) 225 – 18 - 76

Собственник:

_____ паспорт _____ серия _____ выдан «__» _____ 20__ г.
кем _____
документ, подтверждающий право собственности: _____ серия _____ № _____
от «__» _____ г.
тел. _____

Управляющая организация ООО УК «НАВЕЛА»

Директор _____ Е. А. Навроцкая

Собственник

_____/_____/_____
подпись / Ф.И.О.

**Акт разграничения ответственности
за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения**

1. По системам водоснабжения:

Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры.

Потребитель несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы водоснабжения.

2. По системам водоотведения:

Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одной квартиры.

Потребитель несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы канализации.

3. По системам теплоснабжения:

Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы центрального отопления, обслуживающие свыше одной квартиры.

Потребитель несет ответственность от места врезки в стояки внутренней системы центрального отопления (в т.ч. отопительные приборы, запорно-регулирующая арматура).

4. По системам электроснабжения:

Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы электроснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры, до конечника кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчиком Потребителя.

Потребитель несет ответственность за внутриквартирные электрические сети от отключающего устройства перед электросчетчиком в этажном электрощите, в том числе за электросчетчик.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора.

Управляющая организация ООО УК «НАВЕЛА»

Собственник

Директор _____ Е. А. Навроцкая

_____/_____
подпись / Ф.И.О.

**Перечень работ, услуг по содержанию, текущему ремонту
общего имущества многоквартирного жилого дома.**

I. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей – дроссельных шайб и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.4. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.7. Замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Консервация системы центрального отопления.

2.2. Ремонт существующего оборудования детских и спортивных площадок.

2.3. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.

3.3. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.4. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.5. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.6. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

3.7. Утепление бойлеров.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

4.2. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.3. Прочистка общедомовой канализации.

4.4. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.5. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.6. Проверка канализационных вытяжек.

4.7. Мелкий ремонт изоляции.

4.8. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

4.9. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

5.5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.6. Удаление с крыш снега и наледей.

5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.8. Уборка и очистка придомовой территории.

5.9. Уборка вспомогательных помещений.

5.10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.

5.11. Удаление мусора из здания и его вывоз.

5.12. Дератизация, дезинфекция подвалов, чердаков и иных общих помещений.

5.13. Посыпка территорий песком в зимнее время.

5.14. Прочистка вентиляционных каналов.

5.15. Обслуживание внутридомового газового оборудования по договору со специализированной организацией.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Герметизация стыков (межпанельных швов).

3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).

7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

9. Усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок.

10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

12. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

13. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

III. Услуги управления

1. Прием, хранение, ведение и передача технической документации на МКД.

2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров.

3. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или советом многоквартирного дома.

4. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем работ и услуг, утвержденным Постановлением Правительства РФ №290 от 03 04 2013, для утверждения решением общего собрания либо утверждения Советом дома.

5. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

6. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги.

7. Диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание.

Примечание: Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Управляющая организация ООО УК «НАВЕЛА»

Собственник

Директор _____ Е. А. Навроцкая

_____/_____
подпись / Ф.И.О.

Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту элементов общего имущества многоквартирного дома

1. Осмотры (обследования) здания, его конструкций, инженерных систем и оборудования и придомовой территории.

№	Элементы и помещения здания	Количество осмотров в год
1	Крыши	2
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2
3	Каменные конструкции	1
4	Железобетонные конструкции	1
5	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	2
6	Внутренняя и наружная отделка фасадов	1
7	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления	1
8	Тепловые вводы	2
9	Электрооборудование	2
10	Системы дымоудаления	1
11	Полы	2
12	Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	1
13	Придомовая территория	1

2. Наладка инженерного оборудования здания

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения
1	2	3
1.	Наладка сантехоборудования	1 раз в год
2.	Наладка и ремонт электрооборудования	1 раз в год, в течение смены

Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:

Выезд специалистов на место аварии не позднее 45 минут после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);

Принятие мер по немедленной локализации аварии;

Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

3. Сроки устранения аварийных ситуаций, неисправностей, выявленных при осмотрах, и выполнения заявок.

№ п/п	Наименование работ	Предельный срок исполнения
1	2	3
1.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников у водозаборной арматуры с устранением утечки.	В течение смены
2.	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек.	В течение смены
3.	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, мелкий ремонт теплоизоляции.	В течение смены
4.	Устранение неисправностей электротехнических устройств: протирка и смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.	В течение смены
5.	Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов.	В течение смены по мере необходимости
6.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.	В течение смены
7.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока – наружного водостока	2 суток
8.	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1.5 м, угрожающих безопасности людей.	В течение смены по мере необходимости с принятием немедленных мер безопасности.

4. Работы по уборке мест общего пользования

№ п/п	Вид работ	
1	Сухая уборка (подметание) с 1 по 5 этаж	1 раз в неделю
2	Мытьё лестничных маршей и площадок	2 раз в месяц
3	Мытьё окон	1 раз в год
4	Влажная протирка панелей, почтовых ящиков, эл. щитков, обметание пыли с потолка	4 раза в год
5	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках.	2 раз в месяц
6	Дератизация, дезинфекция подвалов, чердаков и иных помещений	ежеквартально (по согласованию)

5. Работы по уборке придомовой территории

№	Вид уборочных работ	Периодичность
Холодный период		
1	Подметание свежесвыпавшего снега	1 раз в сутки
2	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
3	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки
4	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 2 суток
5	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
6	Очистка урн от мусора	Ежедневно
Тёплый период		
8	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в 3 суток
9	Подметание территорий в дни с сильными осадками.	1 раз в 2 суток.
10	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
11	Уборка газонов	1 раз в 3 суток.
12	Выкашивание газонов	2 раза в сезон

Управляющая организация ООО УК «НАВЕЛА»

Собственник

Директор _____ Е. А. Навроцкая

_____/_____/_____ /
подпись / Ф.И.О.