

Договор № 24А/___/2018
управления многоквартирным домом

г. Челябинск

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «КОМПЛЕКС», в лице директора Рубцова Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и _____,

зарегистрированный по адресу: _____, владеющий помещением № ____, общей площадью _____ кв.м., право собственности зарегистрировано «___» _____ 201__ г. за номером _____, жилое помещение расположено по адресу: г. Челябинск, ул. Эльтонская 2-я д. 24-а, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. В состав **общего имущества многоквартирного дома** включаются принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности: помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, спортивные и детские площадки, расположенные на указанном земельном участке, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях (за исключением магистральных/транзитных трубопроводов проходящих через подвал дома), 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, противопожарного водопровода, лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома, сетей (кабелей) от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. В соответствии со ст. 36 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ транзитные трубопроводы, проходящие по техническому подвалу многоквартирного дома, не входят в состав общего имущества и в соответствии со ст. 210 ГК РФ собственники многоквартирного дома не несут бремя содержания таких транзитных трубопроводов.

2. Общие положения

2.1. Условия настоящего Договора определены Общим собранием собственников помещений дома и являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в доме.

2.2. Общее собрание собственников помещений дома является органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных Общим собранием.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Эльтонская 2-я, дом № 24-А, обеспечивать предоставление Собственнику коммунальных услуг, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность за дополнительную плату.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном

_____/ Д.В. Рубцов/

_____/ _____/ _____/

настоящим Договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

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

4.1.2. 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, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы Собственника 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.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутримомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.6.1. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.1.6.2. Периодичность проведения работ определяется Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации (Приложение № 4 к настоящему Договору).

4.1.6.3. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования установлены Приложением № 5 к настоящему Договору.

4.1.6.4. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на Общем собрании собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.2. и 8.3. Договора.

4.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома, сайте Управляющей компании в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей и (или) стоимости коммунальных услуг.

4.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета-квитанции (счета на оплату и акта выполненных работ) и других платежей, связанных с управлением многоквартирного дома для собственников жилых помещений в срок до 1-го числа месяца, следующего за истекшим. Счет-квитанция, в которой указывается наименование и сумма платежа, направляется в почтовый ящик по месту нахождения помещения Собственника.

4.1.13. Производить прием установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.14. Распределить поступившие денежные средства следующим образом:

- оставлять в своем распоряжении вознаграждение за оказание услуг по управлению имуществом многоквартирного дома;

- производить расчеты с подрядчиками и поставщиками услуг и работ;

- осуществить иные платежи, связанные с исполнением настоящего договора;

При наличии экономии денежных средств после расчетов с поставщиками услуг и подрядными организациями, выполняющими работы по содержанию общего имущества, указанные денежные средства направляются управляющей организацией на выполнение мероприятий по ремонту общего имущества многоквартирного дома и благоустройству придомовой территории.

4.1.15. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.17. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.18. По требованию Собственника выдавать необходимые справки установленного образца и иную информацию в пределах компетенции Управляющей организации при предъявлении Собственником

документов, удостоверяющих личность, правоустанавливающих документов на жилое помещение и при отсутствии задолженности по оплате услуг и работ, предусмотренных настоящим договором.

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

4.1.20. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления один раз в год в течение первого квартала текущего года за предыдущий год.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. Управляющая организация наделяется правом доступа в помещения Собственника для: снятия показаний приборов учета потребления ресурсов, обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, установления факта проживания и количества проживающих в жилом помещении, согласовав проводимые мероприятия с Собственником (нанимателем).

4.2.4. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Челябинска нормативов с последующим перерасчетом стоимости коммунальных услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.7. Приостанавливать и (или) ограничивать предоставление коммунальных услуг по Договору в случае наличия у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, в порядке и сроки, предусмотренные Постановлением Правительства РФ.

4.2.8. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3. - 4.3.16. Договора.

4.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.10. Выносить предписания Собственнику и (или) Пользователю помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

4.2.11. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг в рамках Договора самостоятельно или путем передачи информации о задолженности в специализированную организацию в случае невнесения Собственником оплаты за жилищно-коммунальные услуги в течение двух месяцев подряд.

4.2.12. Сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, площади фасада здания и др. помещений, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

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

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет-квитанцию (счет на оплату и акт выполненных работ) на оплату жилищно-коммунальных услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, 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;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, при топке каминов, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире 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);

- другие требования законодательства.

4.3.4. Предоставить Управляющей организации выписку из ЕГРП, договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца. Своевременно, в течение 10 календарных дней уведомлять Управляющую организацию об изменении личных персональных данных (паспортные данные, регистрацию и т.д.), а также при смене собственника или владельца помещения;

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих 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.

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

4.3.7. Соблюдать правила осуществления строительных работ в помещении, в соответствии с Приложением № 6, являющимся неотъемлемой частью данного Договора.

4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора по телефону: **8 (351) 225-14-56**.

4.3.9. Не осуществлять переустройство и (или) перепланировку помещения, а также переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

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

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

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

4.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.15. Предоставлять Управляющей организации до **20 числа текущего месяца** показания приборов учета по телефону: **8 (351) 225-14-56 (с понедельника по пятницу с 8-00 до 12-00 и с 13-00 до 17-00)**, по электронной почте: **kompleks_uk@mail.ru**, либо на сайте управляющей компании: **www.KOMPLEKS174.RU**.

4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления города Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.

4.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

4.3.18. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

4.3.19. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.3.3., 4.3.5. - 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.16. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.20. Иное лицо (Пользователь), проживающее или пользующееся помещением на основании

соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Собственник вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по Договору работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение (квартиру) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.4.3. При наличии подтверждающих документов установленного образца в случае временного отсутствия Собственника и (или) проживающих совместно с ним лиц **более пяти полных календарных дней** подряд обращаться с заявлением о перерасчете размера платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком. При этом Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию с заявлением о перерасчете в течение **одного месяца** после окончания периода временного отсутствия. Заявление, поданное с нарушением указанного срока, Управляющей организацией не рассматривается и перерасчет не производится.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

5. Цена договора и порядок внесения платы

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие жилищно-коммунальные работы и услуги:

- работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе управлению многоквартирным домом, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3);

- коммунальные услуги (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), организацию вывозы бытовых отходов.

5.2. Плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в российских рублях за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении №№ 1-8.

5.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с Приложением №1.

5.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт, которая включает в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, плату за коммунальные услуги.
- Стоимость услуг по управлению входит в тариф платы за жилое помещение и составляет пятнадцать процентов от сумм, начисленных за содержание жилого помещения и оказание прочих жилищных услуг управляющей компанией.

5.5. Размер и периодичность изменения платы за работы и услуги по непосредственному содержанию и текущему ремонту, обслуживанию лифтового оборудования, вывозу твердых бытовых отходов, размещению (хранению) твердых бытовых отходов, за потребленную электроэнергию оборудованием, которое является общей собственностью многоквартирного дома, устанавливается в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления города Челябинска (решения Челябинской Городской Думы), а также постановления ГК ЕТО Челябинской области;

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в городе Челябинске тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления Челябинска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.7. Оплата Собственником предоставленных работ и услуг по настоящему Договору осуществляется на основании направляемой Управляющей организацией счета-квитанции (счета на оплату и акта выполненных работ), в котором указываются: размер платы за предоставленные работы и услуги, а также сумма пени, рассчитанная в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.8. Срок внесения платежей для собственников жилых помещений устанавливается **до 10 числа месяца**, следующего за истекшим.

5.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных работ и услуг устанавливаются

Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника в сроки, предусмотренные п. 4.1.11. настоящего Договора.

5.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее **5 дней** со дня выставления счета.

5.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору. Решение Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (об оплате организацией расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома) принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений дома с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.11. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за работы и услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и предусмотренном п. 4.4.3. Договора.

6. Ответственность Сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете-квитанции, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой за жилищно-коммунальные услуги.

6.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, а также приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложений №№ 1-8), Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем пункта 4.3.9. настоящего Договора, Собственник несет ответственность за незаконное переустройство и (или) перепланировку помещения в соответствии со ст. 29 Жилищного кодекса РФ, ст. 7.21. КоАП РФ, ст.ст. 167,168 Уголовного кодекса РФ. Кроме того, Управляющая организация вправе в судебном порядке взыскать с Собственника убытки, возникшие в результате незаконно произведенного переустройства и (или) перепланировки.

6.9. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация 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.

6.11. 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.

7. Проведение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

7.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

7.2. Решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принятые (в порядке, установленном Жилищных кодексом Российской Федерации, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания) являются обязательными для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

7.3. Документация, касающаяся организации и проведения общего собрания собственников помещений в доме, в том числе результаты голосования по вопросам повестки дня годового и (или) внеочередного общего собрания собственников помещений в доме хранится в Управляющей организации и может быть предоставлена для ознакомления любому Собственнику помещения в доме или его представителю на основании надлежащим образом оформленной доверенности по заявлению Собственника или его представителя.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющей организацией не рассматриваются.

8.4. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя - предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома.

9. Форс-мажор

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

9.2. 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 убытков.

9.3. 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.

10. Срок действия договора

10.1. Настоящий договор вступает в действие с момента его подписания, либо заключения в порядке, установленном ст. 438 ч. 3 ГК РФ (с момента акцепта) Собственником и действует в течение **пяти лет**, распространяя свое действие на отношения сторон возникшие с «___» _____ 201__г. Оплата Собственником текущего платежа за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги по счету-квитанции, является действием, свидетельствующем о полном и безоговорочном акцепте настоящей оферты.

10.2. Договор управления многоквартирным домом может быть изменен и (или) расторгнут по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также по соглашению Сторон настоящего Договора.

10.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана 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.

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

10.5. 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.

11. Прочие положения

11.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, путем составления соответствующего документа и подписываются Сторонами по

Договору, или уполномоченными на то представителями Сторон.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.3. Подписывая настоящий договор, Собственник предоставляет свое согласие, ООО УК «КОМПЛЕКС» на обработку своих персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, сведения о жилом помещении, сведения о начислениях и оплатах по услугам, сведения о количестве проживающих и собственниках жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью обеспечения мне возможности начисления и возможности внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги, получателем которых я являюсь в настоящее время или получателем которых стану в будущем, а также с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется согласно ст. 3 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. N152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов).

Распространение (передача) персональных данных может производиться между ООО УК «КОМПЛЕКС» и органами по социальной защите населения, кредитными организациями (или иными организациями, имеющими право на прием наличных денежных средств от физических лиц) в целях исполнения заключенных ими соглашений и договоров.

Настоящее **СОГЛАСИЕ** действует на срок моего проживания и владения жилым помещением по вышеуказанному адресу. Мне известно, что настоящее СОГЛАСИЕ на обработку персональных данных может быть мною отозвано путем направления письменных заявлений по адресу: **ООО УК «КОМПЛЕКС», Адрес: г. Челябинск, ул. Эльтонская 2-я, д. 32, помещение №1.**

12. Реквизиты Сторон

**«Управляющая компания»
ООО УК «КОМПЛЕКС»**

454079, г. Челябинск, ул. Эльтонская 2-я, д. 24А, пом.
№ 60

ИНН/КПП 7452135285/745201001;
ОГРН 1167456105046

Расчетный счет 40702810090000022857
в ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» В Г.ЧЕЛЯБИНСКЕ
корсчет 30101810400000000779;

БИК 047501779

Директор

«СОБСТВЕННИК»:

Электронная почта:

Телефон:

_____/_____/

_____/Д.В. Рубцов/

_____/Д.В. Рубцов/

_____/_____/

ТАРИФЫ
на оплату жилищно-коммунальных услуг
для собственников помещений в доме

Для собственников квартир:

№ п.п.	Наименование	Стоимость (руб.)
1	Содержание жилого помещения (за 1 м ² общей площади квартиры)	в соответствии с решением Челябинской городской Думы 20,85
2	Вывоз ТБО (за 1 м ² общей площади квартиры)	в соответствии с решением Челябинской городской Думы 1,87
3	Уборка подъезда с повышенной периодичностью (за 1 м ² общей площади квартиры)	1,67
4	Уборка придомовой территории с повышенной периодичностью (за 1 м ² общей площади квартиры)	0,9

Размер и периодичность изменения платы за работы и услуги по непосредственному содержанию и текущему ремонту, обслуживанию лифтового оборудования, вывозу твердых бытовых отходов, обслуживанию и проверке общедомовых приборов учета устанавливается в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления города Челябинска (решения Челябинской Городской Думы).

Размер платы за услуги по уборке подъезда и уборке придомовой территории с повышенной периодичностью, рассчитывается Управляющей организацией с учетом стоимости работ и услуг по договору с контрагентом, сметной стоимости работ и услуг, произведенных Управляющей организацией, включает в себя вознаграждение Управляющей организации в размере пятнадцати процентов, утверждается на Общем собрании собственников дома и может быть изменен Управляющей организацией только в случае изменения стоимости работ и услуг по договору с контрагентом.

Плата за электроэнергию, ХВС, ГВС, водоотведение, отопление производится по фактическому потреблению согласно показаний приборов учета по тарифам для населения города Челябинска.

Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, рассчитывается согласно Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Размер платы за ХВСиВО, предоставленные на общедомовые нужды сверх нормативного потребления с учетом степени благоустройства многоквартирного дома*, приходящийся на жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение, определяется по следующей формуле:

$$P_{i, ODN\ сверхN} = V_{i, ODN\ сверхN} \times T_{ХВСиВО},$$

где:

$V_{i, ODN\ сверхN}$ – объем ХВСиВО, предоставленный на общедомовые нужды сверх нормативного потребления с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, приходящийся на жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение, рассчитанный по формуле:

$$V_{i, ODN\ сверхN} = (V^D - \Sigma V_{u, неж.} - \Sigma V_{v, жил.н} - \Sigma V_{w, жил.н} - V^{ODHN} - V^Э) \times S_i / S^{общ.},$$

где:

V^D - объем (количество) ХВС и ВО, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды;

$V_{u, неж.}$ - объем (количество) ХВС и ВО, потребленный за расчетный период в u-м нежилом помещении;

$V_{v, жил.н}$ - объем (количество) ХВС и ВО, потребленный за расчетный период в v-м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

$V_{w, жил.н}$ - объем (количество) ХВС и ВО, потребленный за расчетный период в w-м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, определенный по показаниям такого прибора учета;

V^{ODHN} - объем (количество) ХВС и ВО на общедомовые нужды, рассчитанный в соответствии с действующими нормативами за расчетный период в многоквартирном доме ;

$V^Э$ - экономия общедомового потребления ресурса ХВС и ВО за прошлый расчетный период принятая к учету в текущем периоде;

S_i - общая площадь i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{общ.}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

$T_{ХВСиВО}$ – тариф на ХВСиВО, установленный в соответствии с действующим законодательством.

* Общедомовые нужды ХВСиВО сверх нормативного потребления с учетом степени благоустройства многоквартирного дома включают в себя расход воды на уборку с повышенной периодичностью мест общего пользования в доме, полив газонов, заливание зимнего катка, объемы ХВСиВО, рассчитанные по среднему и нормативному потреблению в поверочные периоды индивидуальных (квартирных) приборов учета, разницу показаний общедомового и индивидуальных (квартирных) приборов учета в пределах допустимой относительной погрешности приборов учета, расход воды на технологические нужды – промывка системы отопления, развоздушивание системы ГВС.

Размер платы за электроэнергию, предоставленные на общедомовые нужды сверх нормативного потребления с учетом степени благоустройства многоквартирного дома*, приходящийся на жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение, определяется по следующей формуле:

$$P_{i, ODH \text{ сверх} N} = V_{i, ODH \text{ сверх} N} \times T \text{ эл.энергии} ,$$

где:

$V_{i, ODH \text{ сверх} N}$ – объем эл.энергии, предоставленный на общедомовые нужды сверх нормативного потребления с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, приходящийся на жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение, рассчитанный по формуле:

$$V_{i, ODH \text{ сверх} N} = (V^D - \sum V_{u, \text{неж.}} - \sum V_{v, \text{жил.н}} - \sum V_{w, \text{жил.л}} - V^{ODHN} - V^Э) \times S_i / S^{\text{общ.}} ,$$

где:

V^D - объем (количество) эл.энергии, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета эл.энергии;

$V_{u, \text{неж.}}$ - объем (количество) эл.энергии, потребленный за расчетный период в u-м нежилом помещении;

$V_{v, \text{жил.н}}$ - объем (количество) эл.энергии, потребленный за расчетный период в v-м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

$V_{w, \text{жил.л}}$ - объем (количество) эл.энергии, потребленный за расчетный период в w-м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета эл.энергии, определенный по показаниям такого прибора учета;

V^{ODHN} - объем (количество) эл.энергии на общедомовые нужды, рассчитанный в соответствии с действующими нормативами за расчетный период в многоквартирном доме ;

$V^Э$ - экономия общедомового потребления ресурса эл.энергии за прошлый расчетный период принятая к учету в текущем периоде;

S_i - общая площадь i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{\text{общ.}}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Т эл. энергии – тариф эл. энергии, установленный в соответствии с действующим законодательством.

* Общедомовые нужды по электроэнергии сверх нормативного потребления с учетом степени благоустройства многоквартирного дома включают в себя дополнительный расход эл. энергии для: работы лифтов, повысительных насосов с учетом этажности; для освещения пожарных лестниц, комнат консьержей, помещений охраны; электропитания системы домофона, автоматических запирающих устройств (распашных ворот, калиток), усилителей телеантенн коллективного пользования, электропитания системы дымоудаления и пожаротушения, установок ограждающих огней на кровле и т.д.

**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	г. Челябинск, ул. Эльтонская 2-я, д. 24а	
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)		
3	Серия, тип постройки	97 серия, панельный	
4	Год постройки	2016	
5	Степень износа по данным государственного технического учета	0%	
6	Степень фактического износа	0%	
7	Год последнего капитального ремонта	не проводился	
8	Количество этажей	11	
9	Наличие подвала	да	
10	Наличие цокольного этажа	нет	
11	Наличие мансарды	нет	
12	Наличие мезонина	нет	
13	Количество квартир	198	
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	1	
15	Строительный объем	38 465	куб. м
16	Площадь:		
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	10 144,7	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	7 907,4	кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	10,5	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2 226,4	кв. м
17	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	9 798	кв. м
18	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	74:36:0000000:920	

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	свайный	хорошее
2	Наружные и внутренние капитальные стены	панельные	хорошее
3	Перегородки	панельные	хорошее
4	Перекрытия чердачные, междуэтажные, подвальные		хорошее
5	Крыша		хорошее
6	Полы		хорошее
7	Проемы окна, двери	пластик	хорошее
8	Отделка внутренняя наружная		хорошее
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания Лифт, вентиляция		хорошее
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение Холодное и горячее водоснабжение водоотведение отопление		хорошее
11	Крыльца		хорошее
12	Другое		

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
по содержанию и текущему ремонту жилых домов

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 воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, 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 дымоventилиационных каналах.

1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

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

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.5. 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 чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.7. Утепление и прочистка дымоventилиационных каналов.

3.8. Консервация поливочных систем.

3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

3.11. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

3.12. Утепление бойлеров.

3.13. Поставка доводчиков на входных дверях.

3.14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

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

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

4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Проветривание колодцев.

4.9. Мелкий ремонт изоляции.

4.10. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

4.11. 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.

5.13. Посыпка территорий песком в зимнее время.

5.14. Поливка тротуаров и замощенной территории.

5.15. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

5.16. Управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома.

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, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
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.

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

**Периодичность проведения
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Челябинск, ул. Эльтонская 2-я, д. 24а**

<i>Периодичность работ по уборке подъезда</i>		
Вид работ	Периодичность	
	Рекомендуемая Челябинской Городской Думой	Предоставляемая Управляющей организацией
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	3 раза в неделю	По мере необходимости
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	2 раза в неделю	По мере необходимости
Мытье пола кабины лифта	2 раза в неделю	3 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей (1этаж)	1 раз в месяц	3 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей выше 1 этажа	1 раз в месяц	2 раза в месяц
Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, шкафов, электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	4 раза в год
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в месяц	1 раза в месяц
Мытье окон	1 раз в год	2 раза в год
<i>Периодичность работ по уборке придомовой территории</i>		
Вид работ	Периодичность	
	Рекомендуемая Челябинской Городской Думой	Предоставляемая Управляющей организацией
Холодный период		
Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см.	2 раза в сутки	2 раза в сутки
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2 см.	Через 3 часа во время снегопада	Через 2 час во время снегопада
Очистка территории бульдозером	-	-
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	3 раза в сутки
Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	2 раза в сутки	2 раза в сутки
Очистка урн от мусора	По мере необходимости	1 раз в сутки
Вывоз снега с территории	-	-
Теплый период		
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками (более 2 см)	1 раз в 2 суток	1 раз в 2 суток
Поливка газонов и зелёных насаждений	По мере необходимости	По мере необходимости
Уборка газонов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю	По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
Очистка урн от мусора	По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю	1 раз в сутки
Промывка урн	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю	1 раз в неделю
Покос травы на газонах	-	По мере необходимости
Посев травы на газонах	-	Весной и по мере необходимости
<i>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</i>		
Выявление нарушений отделки фасада и его отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами		1 раз в год
Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями		по мере необходимости
Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования		1 раз в год

Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка	1 раз в год
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раза в год
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	2 раза в год
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки в соответствии с техническими требованиями	в соответствии с техническими требованиями
Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем	по мере необходимости
Проверка работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п), относящихся к общему имуществу	по мере необходимости
Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них и устранение выявленных неисправностей в течение суток	2 раза в месяц
Регулировка систем отопления	по мере необходимости
Проверка вентиляционных каналов и шахт	1 раз в год
Проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в год
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	1 раз в год
Ремонт фасада	по мере необходимости
Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	ежеквартально
Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание	по мере необходимости
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт)	в течение года
Осмотры и обеспечение работоспособного состояния лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств пожарной защиты, противодымной защиты	в соответствии с действующими нормативными требованиями
Контроль состояния и выявление нарушений эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний, трещин и деформаций строительных конструкций здания	1 раз в год
Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	в соответствии с действующими нормативными требованиями
Обслуживание и ремонт малых архитектурных форм (при выявлении травмоопасных нарушений - незамедлительное их устранение)	2 раза в год
Аварийное обслуживание	по мере необходимости
Дератизация, дезинсекция	ежеквартально
Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанная ртуть содержащих ламп и др.) и передача их в специализированные организации	по мере необходимости
Вывоз бытовых отходов	
	ежедневно
Вывоз твердых бытовых отходов	
Обслуживание и ремонт лифта	
Обслуживание и ремонт лифта	по мере необходимости
Обслуживание, проверка общедомовых приборов учета	
Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета	в соответствии с техническим паспортом

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связей отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сут 3 сут
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 час.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 час.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 час.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 час.
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

**ПРАВИЛА
осуществления строительных работ в квартире**

В целях безаварийной эксплуатации квартиры и возможного повреждения инженерных систем здания, либо нанесения ущерба собственникам других квартир при осуществлении работ необходимо:

- 1) Переустройство и перепланировку жилого помещения, переоборудование балконов и лоджий, переоборудование внутренних инженерных сетей – производить **только** с разрешения управляющей организации, с обязательным предоставлением проекта, согласованного с необходимыми инстанциями. Исключение составляет перепланировка, согласованная со строительной организацией-застройщиком жилого дома.
- 2) Электромонтажные работы производить в соответствии с Инструкцией проведения электротехнических работ (Приложение № 6).
- 3) Оштукатурить наружную стену изнутри квартиры, т.е. закрыть кирпичную кладку цементным раствором.
- 4) По завершении ремонтно-строительных работ предоставить в управляющую организацию исполнительные схемы на скрытые участки электрической и сантехнической внутриквартирной разводки.
- 5) Соблюдать при производстве работ правила пожарной безопасности.
- 6) Бережно относиться к местам общего пользования.
- 7) Работы, создающие повышенный шум или вибрацию, производить только с 10-00 до 19-00 часов.
- 8) Установку наружных блоков кондиционеров производить согласно выданной в Управляющей организации схеме. Места прохода разводки внешних блоков кондиционера загерметизировать. Вывод трубки конденсата подсоединять к системе канализации.
- 9) Строительный мусор вывозить самостоятельно.
- 10) Прокладку кабелей на этажных площадках и лифтовых холлах осуществлять своими силами и за свой счет, устанавливая кабель - каналы.

Запрещается:

- 1) Нарушать целостность ж/б перекрытий, диафрагм жесткости и несущих колонн здания.
- 2) Нарушать целостность вентканалов, огнезадерживающих клапанов, демонтировать или переносить стояки канализации.
- 3) Менять без согласования трубную разводку отопления и ХГВС, приборы отопления, оконные конструкции, остекление балконов.
- 4) Расширять или переносить без согласования санузлы.
- 5) Демонтировать гидроизоляционный слой в санузлах и в примыканиях пола к наружным стенам.
- 6) Применять другой способ крепления наружных блоков кондиционеров, кроме указанного в выданной схеме.
- 7) Устанавливать наружные блоки кондиционеров на кирпичные ограждения балконов и конструкции остекления.
- 8) Подключать к системе горячего водоснабжения оборудование обогрева пола.
- 9) Склаживать строительный мусор на балконах, лестничных маршах и квартирных площадках лестничных клеток, придомовой территории.
- 10) Производить слив в канализацию остатков раствора цемента и других быстротвердеющих строительных смесей. Иметь для этих целей специальную емкость.

За нарушение одного из пунктов настоящих правил взимается штраф в размере 1000 рублей.

**ИНСТРУКЦИЯ
по проведению электротехнических работ в квартире**

Для получения права на присоединение к электросетям необходимо иметь:

1. Технические условия энергоснабжающей организации.
2. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с ведомственной энергоснабжающей организацией (форма 6).
3. Предъявить в Управляющую организацию следующую техническую документацию:
 - 3.1. Проект электроснабжения, согласованный в установленном порядке с технической службой Управляющей организации и ООО УК «КОМПЛЕКС».
 - 3.2. В проекте на электроснабжение обязательно соблюдать следующие требования:
 - в спецификации на проект электроснабжения обязательно указывать тип, название, класс влагозащитности (IPXXX), завод-изготовитель и количество любого оборудования.
 - при количестве установленных и планируемых для установки точечных светильников > 50 штук необходимо указывать общую потребляемую мощность.
4. Выполнить электромонтажные работы согласно проекту;
5. Предъявить протоколы:
 - измерения сопротивления изоляции проводов и кабелей;
 - проверки цепи фаза – ноль в электроустановках до 1 кВт;
 - проверки цепи между заземлителями и заземляющими элементами;
 - измерения сопротивления заземляющих устройств (при наличии).
6. Получить в Управляющей организации Акт – допуск электроустановки квартиры в эксплуатацию.

Приложение № 8 к Договору №24А/___/201__
от «___» _____ 201__ г.

**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.

Собственник несет ответственность за сантехническое оборудование 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.

Собственник несет ответственность за сантехническое оборудование 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.

Собственник 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 Собственника.

Собственник несет ответственность от отключающего устройства перед электросчетчиком в этажном электрощите включительно, в том числе за электросчетчик, и за внутриквартирную электроразводку.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора.

_____ / Д.В. Рубцов / _____ / _____ /