ДОГОВОР № 21А/____/2022
управления многоквартирным домом

г. Челябинск **_____ 2022** г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «А1», в лице директора Фасахова Рашита Миннихановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и _____, владеющий помещением № _____, общей площадью _____ кв.м., на основании Акта приёма-передачи помещения от ____.____.2022 г. /на праве собственности зарегистрированном ___.___.2022 г. за номером 74:19:0901002: _____74/_____/2022-____, расположенным по адресу: г. Челябинск, ул. Маршала Чуйкова, дом № 21А, 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, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его внутридомовых 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-регулировочных 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 и отводов, обогревающих элементов, только в случае отсутствия отключающего устройства в проектной документации на многоквартирный дом, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, 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, лифтов, 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.

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 и настоящим Договором.

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. Маршала Чуйкова, дом № 21А,** 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 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, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.5. Выполнять перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указанный в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.1.6. Соблюдать периодичность проведения работ установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации (Приложение № 4 к настоящему Договору).

4.1.7. Соблюдать предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования, установленных Приложением № 5 к настоящему Договору.

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

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

4.1.10. 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.

4.1.11. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, сайте Управляющей организации в срок не позднее, чем за две недели до наступления перечисленных выше событий.

4.1.12. Информировать на сайте Управляющей организации Собственника об изменении размеров установленных платежей и (или) стоимости коммунальных услуг.

4.1.13. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета-квитанции и счета на оплату и других платежей, связанных с управлением многоквартирного дома для собственников жилых и нежилых помещений соответственно в срок до 1-го числа месяца, следующего за истекшим. Производить начисление платежей за дополнительные услуги, оказанные индивидуально по обращению собственников, в счета-квитанции за текущий месяц, на основании подписанного ими Акта выполненных работ. Счет-квитанция, в которой указывается наименование и сумма платежа, направляется в почтовый ящик по месту нахождения помещения Собственника. Счет на оплату и акт выполненных работ, в которой указывается наименование и сумма платежа, направляется по месту нахождения нежилого помещения Собственника в данном многоквартирном доме.

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

4.1.15. Расходовать поступающие денежные средства следующим образом:

- производить расчеты с подрядчиками и поставщиками услуг и работ в т.ч. с ресурсоснабжающими организациями при условии, что собственники выберут порядок расчетов за коммунальные услуги через управляющую компанию;
- оплачивать коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества МКД;
- осуществить иные платежи, связанные с исполнением настоящего договора.

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

4.1.17. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.18. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.19. 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.

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

4.1.21. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления один раз в год в течение первого квартала текущего года за предыдущий год путем размещения на сайте Управляющей организации.

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. Получать своевременно и в полном объеме платежи установленные пунктами 4.1.13, 5.1. Договора.

4.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника путем осмотра с периодичностью не чаще чем один раз в два месяца в следующих целях:

- проверки технического состояния коммунальных систем;
- проверки работы установленных приборов учета и сохранности пломб;
- снятия показаний приборов учета потребления ресурсов;
- обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения,
- установления факта проживания и количества проживающих в жилом помещении.

4.2.4. В случае необходимости выполнения ремонтных работ по Договору в помещении собственника потребовать предоставление незамедлительного доступа представителям управляющей организации.

4.2.5. 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 данных общедомовых приборов учета и утвержденных на территории города Челябинска нормативов с последующим перерасчетом стоимости коммунальных услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета. При условии, что собственники выберут порядок расчетов за коммунальные услуги через Управляющую организацию.

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. В случае неисправности приборов учёта, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Челябинска нормативов.

4.2.6. 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.

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

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

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

4.2.12. Отказ Собственника от заключения настоящего Договора не является основанием для невнесения платы за услуги по содержанию общего имущества и дополнительные услуги, принятые решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.13. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальных услуг в рамках Договора самостоятельно или путем передачи информации о задолженности специализированной организации.

4.2.14. Использовать в интересах собственников 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.

4.2.15. Устанавливать самостоятельно цены на платные услуги, предоставляемые Собственнику в индивидуальном порядке в его помещении.

4.2.16. Информировать Собственников и нанимателей помещений по телефону, на адрес электронной почты и посредством СМС-сообщений о чрезвычайных ситуациях, о предстоящих приостановлении и (или) ограничении подачи коммунальных услуг, о дате и времени снятия показаний квартирных приборов учета и проверки состояния инженерных систем, о дате и времени проведения общих собраний собственников, о проводимых в доме мероприятиях, о наличии задолженности по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальных услуг, проводить опросы, а также направлять иные сообщения, уведомления.

4.2.17. 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, а также дополнительные услуги, принятые на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

4.3.2. Оплачивать оказываемые в рамках Договора услуги Управляющей организации на основании выставленных счетов-квитанций.

4.3.3. Оплачивать оказываемые дополнительные услуги, утвержденные на Общих собраниях собственников на основании выставленных счетов-квитанций.

4.3.4. Оплачивать оказываемые дополнительные услуги по обращению собственников на основании выставленных счетов-квитанций и оформленных Актов оказания услуг.

4.3.5. Использовать жилое (нежилое) помещение в соответствии с его назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных законодательством РФ

4.3.6. 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.

4.3.7. 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;
- помещать твердые коммунальные (бытовые) отходы (далее ТК(БК)О) в контейнеры ТК(Б)О, не оставлять в подъездах, на лестничных площадках, возле контейнеров, а также во дворе многоквартирного жилого дома;
- строительный мусор после ремонта вывозить самостоятельно, не складировать в местах общего пользования;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, 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 22-00 до 07-00 по местному времени в будние дни и с 23-00 до 07-00 по местному времени в выходные и праздничные дни);
- не занимать проезды предусмотренные для сквозного движения транспорта в т.ч. специализированного;
- другие требования законодательства.

4.3.8. Своевременно, в течение 10 календарных дней:

- предоставить Управляющей организации выписку из ЕГРП, ЕГРН, договора купли-продажи жилого (нежилого) помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца,
- уведомлять Управляющую организацию об изменении личных персональных данных (паспортные данные, регистрацию, контактных данных (телефон, email и т.д.)), а также при смене собственника или владельца помещения;
- при отчуждении квартиры обратиться в УК для расторжения договора управления МКД, передать актуальные показания индивидуальных приборов учета, произвести оплату за услуги по содержанию жилья и коммунальные услуги за текущий месяц, до регистрации перехода права собственности на нового собственника в установленном законом порядке;

4.3.9. 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.

4.3.10. 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.

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

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

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

4.3.14. Не вносить какие либо конструктивные изменения, влияющие на безопасность и внешний вид витражного остекления МКД, не нарушать наружную отделку фасада и не устанавливать на фасад и витражное остекление любое оборудование, не устанавливать без получения ТУ от Управляющей организации внешние блоки кондиционеров.

4.3.15. 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.

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

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

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

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

4.3.20. В случае оплаты за коммунальные услуги через управляющую организацию, предоставлять **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**: a1_uk@mail.ru**, либо на сайте управляющей компании: **www.a1-uk.ru.**

4.3.21. 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.

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

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

4.3.24. 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. 4.3.5., 4.3.7., 4.3.9., 4.3.10., 4.3.11.,4.3.13.-4.3.15.,4.3.17. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника. Убытки и (или) расходы на восстановительный ремонт, другим жильцам по вине Собственника, возмещает Собственник, по вине которого наступили данные последствия.

4.3.25. 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. 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 работы и услуги:

- работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе управлению многоквартирным домом, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества (Приложение № 3);
- коммунальные услуги (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), в т.ч. по п.п. 4.3.1.- 4.3.4. В случае, если собственники находятся на прямых расчетах (договорах) с ресурсоснабжающими организациями, то плата производится напрямую в ресурсоснабжающие организации, минуя управляющую организацию;
- взнос на капитальный ремонт, в случае принятия решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о формировании его на специальном счете;
- оплачивать коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества МКД;
- дополнительных услуг, утвержденных решениями Общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

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 №№ 1-7.

5.3. Стоимость услуг по управлению входит в тариф платы за жилое помещение и составляет пятнадцать процентов от сумм, начисленных за содержание жилого помещение и оказание прочих услуг Управляющей организацией.

5.4. Плата за иные работы и услуги, не входящие в перечень, работ и услуг, осуществляемых в рамках тарифа за содержание и ремонт, осуществляется исходя из утвержденных решений, принятых на Общем собранием собственников помещений многоквартирного дома.

5.5. Оплата Собственником предоставленных работ и услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-

квитанции (счета на оплату и акта выполненных работ для нежилых помещений), в котором указываются: размер платы за предоставленные работы и услуги, а также сумма пени, рассчитанная в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.6. Размер и периодичность изменения платы за работы и услуги по непосредственному содержанию и текущему ремонту, обслуживанию лифтового оборудования, за потребленную электроэнергию оборудованием, которое является общей собственностью многоквартирного дома, устанавливается в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления города Челябинска (решениями Челябинской Городской Думы), а также постановлениями ГК ЕТО Челябинской области.

5.7. 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.

5.8. Срок внесения платежей для собственников жилых (нежилых) 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 соответствии п. 4.1.11. настоящего Договора.

5.10. 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.

5.11. Размер платы за дополнительные услуги согласно Приложению №1 ежегодно устанавливается методом индексирования данного размера платы на 5%. При этом ежегодное оформление изменений размера указанной платы общими собраниями собственников не требуется. Управляющая организация доводит до сведения собственников размер платы проиндексированной на следующий год не позднее чем за 30 дней до даты предоставления платежного документа.

5.12. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств собственников, перечисляемых управляющей организации в размере платы собственника помещения по настоящему договору.

5.13. В размере платы за содержание и ремонт общего имущества не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД. Данные расходы рассчитываются управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ и отражаются в платежном документе (счете-квитанции) отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

5.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору. Решение Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (об оплате организации 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.

5.15. 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, рассчитываемых 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 и (или) в результате противоправных действий третьих лиц или самих Собственников.

6.3. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в установленном законом порядке. Размер пени указывается в счете-квитанции, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой за жилищно-коммунальные услуги.

6.4. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, а также приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложений №№ 1-7), Собственник несет ответственность за ущерб причиненный общедомовому имуществу, Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. Стороны несут ответственность согласно акту разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения, являющегося Приложением № 7 к настоящему Договору.

6.6. В случае нарушения Собственником сроков оплаты за предоставленные услуги Управляющая организация вправе извещать Собственника о задолженности посредством телефонных звонков, смс-сообщений, сообщений на электронную почту, путем доставки уведомления в почтовый ящик и применять меры, предусмотренные законодательством.

6.7. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемое жилое (нежилое) помещение, а также в общие приквартирные помещения (холлы) для осмотра, ремонта и устранения аварийной ситуации коммуникаций и оборудования, на основании составленного акта о не предоставлении доступа Собственник несет полную материальную ответственность за причиненный ущерб третьим лицам и Управляющей организации, возникший в результате аварийной или иной ситуаций,

произошедшей по причине отсутствия доступа.

6.8. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему договору сохраняются за Собственником, до момента перехода права собственности к другому Собственнику (перерасчет оплаты производится после предоставления новых правоустанавливающих документов).

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

6.10. 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.

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

6.12. 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.

6.13. 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. Особые условия

7.1. 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.

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

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав.

7.4. 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.

8. Форс-мажор

8.1. 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.

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

8.3. 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.

9. Срок действия договора

9.1. 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 5 (пяти) лет.

9.2. 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. 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.

9.3. 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.

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

9.5. 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, каждый раз по истечении установленного срока.

10. Прочие положения

10.1. 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.

10.2. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством и общим собранием Собственников

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

10.4. Подписывая настоящий договор, Собственник предоставляет свое согласие, ООО УК «А1» на обработку своих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, дата рождения, место рождения, 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 возможности начисления и возможности внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, и за иные услуги, получателем которых является собственник в настоящее время или получателем которых станет в будущем, а также с целью предоставления субсидий и

компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

10.5. 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 «А1» 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 проживания и владения жилым помещением по вышеуказанному адресу.

11. Реквизиты Сторон

«Управляющая организация» **ООО УК «А1»** 454079**,** г. Челябинск, ул. Эльтонская 2-я, д. 18, подъезд 6, помещение № 3 ИНН/КПП 7452135285/745201001; ОГРН 1167456105046 Расчетный счет 40702810090000022857 в ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» в г.ЧЕЛЯБИНСКЕ корсчет 30101810400000000779; БИК 047501779	**«СОБСТВЕННИК»:** _____ _____ _____ _____ **Электронная почта:**_____ **Телефон:** _____
Директор _____ /Р.М. Фасахов/	_____/_____/

Приложение № 1 к Договору № 21А/___/2022
от _____ 2022 г.

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

№ п./п.	Наименование	Стоимость (руб.)
1	Содержание и текущий ремонт жилого помещения	в соответствии с тарифами, утвержденными решением Челябинской городской Думы
2	Уборка подъездов и придомовой территории с повышенной периодичностью, противоклещевая обработка, нанесение разметки, техническое обслуживание декоративной подсветки фасада, озеленение и уход за зелеными насаждениями (за 1 кв. м. общей площади квартиры) см. Приложение №4	**3,57**
3	За техническое обслуживание системы СКД и видеонаблюдения (с каждой квартиры ежемесячно)	**140**
4	За услуги «Безопасность» (с каждой квартиры ежемесячно).	**450**

Размер и периодичность изменения платы за работы и услуги по непосредственному содержанию и текущему ремонту, обслуживанию лифтового оборудования, обслуживанию и поверке общедомовых приборов учета устанавливается в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления города Челябинска (решения Челябинской Городской Думы). В случае изменения тарифа органами местного самоуправления Управляющая организация доводит до сведения собственников размер платы проиндексированной на установленный период не позднее чем за 30 дней до даты предоставления платежного документа.

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 включают в себя расход воды на уборку с повышенной периодичностью мест общего пользования в доме, полив газонов, озеленение, проливка тротуаров и замощеной территории, заливание зимнего катка (по возможности), 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 допускаемой относительной погрешности приборов учета, расход воды на технологические нужды – промывка системы отопления, развоздушивание системы ГВС

Размер платы за электроэнергию, предоставленной на общедомовые нужды 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, помещений охраны; электропитания системы СКД, автоматических запирающих устройств (распашных ворот, калиток), наружного освещения, декоративного освещения, подсветки фасада, оборудования провайдеров, электромеханических дефлекторов, оборудования ИТП и прочего инженерного оборудования.

«Управляющая организация»
ООО УК «А1»

Директор_____ /Р.М. Фасахов/

«СОБСТВЕННИК»:

_____/_____/

Приложение № 2 к Договору № 21А/___/2022
от _____ 2022 г.

Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	г. Челябинск, ул. Маршала Чуйкова, д. 21-А
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3	Серия, тип постройки	97 серия, панельный
4	Год постройки	2021
5	Степень износа по данным государственного технического учета	0%
6	Степень фактического износа	0%
7	Год последнего капитального ремонта	не проводился
8	Количество этажей	10
9	Наличие подвала	да
10	Наличие цокольного этажа	нет
11	Наличие мансарды	нет
12	Наличие мезонина	нет
13	Количество квартир	171
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	12
15	Строительный объем	50392,9 куб. м
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	14497,6 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	9410,9 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1019,0 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1762,2 кв. м
17	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	не сформирован
18	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	-

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	монолитная плита	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	панельные	удовлетворительное
3	Перегородки	панельные	удовлетворительное
4	Перекрытия чердачные, междуэтажные, подвальные	железобетонные	удовлетворительное
5	Крыша	скатная железобетонная с центральным водоотводным лотком	удовлетворительное
6	Полы	железобетонные	удовлетворительное
7	Проемы окна, двери	пластик	удовлетворительное
8	Отделка внутренняя	штукатурка с окрашиванием	удовлетворительное
9	Отделка наружная	Фасадная система Ceresit	удовлетворительное
10	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование Лифт, вентиляция	ДЭМ (дефлектор электромеханический)	удовлетворительное
11	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение Холодное и горячее водоснабжение водоотведение отопление	Электрощитовые-2 шт. Повысительная насосная станция Стоячная система водоснабжения, водоотведения	удовлетворительное
12	Крыльца	Кирпичные с бетонным козырьком, витражные алюминиевые конструкции остекление	удовлетворительное

«Управляющая организация»
ООО УК «А1»

«СОБСТВЕННИК»:

Директор_____ /Р.М. Фасахов/

_____/_____/

Приложение № 3 к Договору № 21А/___/2022
от _____ 2022 г.

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, устранение засоров, установка ограничителей – дроссельных шайб и др.).

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

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования.

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

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

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

1.8. Осмотр средств пожаротушения в доме.

1.9. Очистка ливневой канализации.

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.

2.6. Очистка водоотводных лотков и воронок от мусора, грязи и листьев.

2.7. Очистка дренажных отверстий приямков входа в подвалы, ИТП.

2.8. Герметизация стыков козырька входных групп.

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. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления ИТП.

3.6. Промывка, опрессовка системы центрального отопления.

3.7. Утепление и прочистка вентиляционных 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 люков и лазов на кровлю.

3.12. Утепление помещения ИТП и насосной станции.

3.13. Замена, регулировка доводчиков на входных дверях.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Герметизация мастикой гребней и свищей в местах локальных протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

4.3. Прочистка общедомовой канализации.

4.4. Замена вентилей, задвижек на общедомовых инженерных сетях.

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

4.6. Проверка канализационных вытяжек.

4.7. Проветривание колодцев.

4.8. Мелкий ремонт гидроизоляции подвала.

4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

4.10. Смена перегоревших электролампочек на чердаках, в технических подпольях, светильников уличного и подъездного освещения, поддержание в работоспособном состоянии системы декоративного освещения придомовой территории и фасада.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
5.3. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями, поливка газонов и зелёных насаждений.
5.4. Удаление с крыш снега и наледей.
5.5. Копка песка, замена песка в песочнице.
5.6. Уборка и очистка придомовой территории, вывоз снега.
5.7. Уборка вспомогательных помещений.
5.8. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.
5.9. Удаление мусора из здания и его вывоз.
5.10. Дератизация, дезинфекция подвалов, противоклещевая обработка придомовой территори.
5.11. Посыпка территории песком в зимнее время.
5.12. Поливка тротуаров и замощенной территории.
5.13. Управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома.
5.14. Регулировка и наладка дефлекторов в системе вентиляции.
5.15. Восстановление гидроизоляции стыков плит кровли и машинных помещений.
5.16. Регулировка системы уличного освещения, адресного указателя, освещения лифтовых холлов.
5.17. Нанесение разметки.

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.
3. Частичный ремонт отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Ремонт гидроизоляции и утепления кровли.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, крылец (козырьки над входами в подъезды).
7. 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. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.
11. 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.
12. 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.

«Управляющая организация» **ООО УК «А1»**	**«СОБСТВЕННИК»:**
	_____/_____/
Директор_____/Р.М. Фасахов /	

Приложение № 4 к Договору № 21А/_____/2022
от _____ 2022 г.

Периодичность проведения
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Челябинск, ул. Маршала Чуйкова, д. 21 А

Периодичность работ по уборке подъезда		
Вид работ	Периодичность	
	Рекомендуемая Челябинской Городской Думой	Предоставляемая Управляющей организацией
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	3 раза в неделю	-
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	2 раза в неделю	-
Мытье пола кабины лифта	2 раза в неделю	5 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей (0-ой и1этаж)	1 раз в месяц	5 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей выше 1 этажа	1 раз в месяц	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, шкафов, электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, стен кабин лифтов, перил лестничных маршей.	1 раз в год	1 раз в месяц
Влажная протирка подоконников, откосов и отопительных приборов	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в год	4 раза в год (с учетом сезонности)
Ежегодная уборка и мытье всех поверхностей внутри подъезда		2 раз в год – Май, Октябрь

Периодичность работ по уборке и уходу за придомовой территорией		
Вид работ	Периодичность	
	Рекомендуемая Челябинской Городской Думой	Предоставляемая Управляющей организацией
Холодный период		
Очистка территории бульдозером	-	По мере необходимости, но не чаще 3 раз за сезон
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, подсыпка песком и смесью песка с хлоридами
Очистка урн от мусора	По мере необходимости	2 раза в неделю
Вывоз снега с территории	-	2 раз за сезон
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
Теплый период		
Уборка газонов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю	По погодным условиям, но не реже 3 раз в неделю
Очистка урн от мусора	По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю	По мере необходимости, но не реже 3 раз в неделю
Промывка урн	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю	1 раз в неделю
Прочие работы		
Покос травы на газонах	-	По мере необходимости
Посев травы на газонах	-	Весной и Осенью по мере необходимости
Восстановление озеленения	-	Весной и Осенью по мере необходимости
Противоклещевая обработка	-	По погодным условиям, но не реже чем 2 раза (Май и Август)
Нанесение разметки	-	По мере необходимости 1 раз в год
Копка песка	-	2 раз в год
Замена песка в песочнице	-	1 раз в год
Осмотр и восстановление детской игровой площадки	-	2 раз в год

Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
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 приямков, 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
Восстановление локальных повреждений 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 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, средств пожарной 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	По мере необходимости но не реже чем 1 раз в год
Обслуживание и ремонт малых архитектурных форм (при выявлении травмоопасных нарушений - незамедлительное их устранение)	2 раза в год
Аварийное обслуживание	по мере необходимости
Дератизация, дезинсекция	По мере необходимости но не реже чем 1 раз в год
Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанная ртутьсодержащих ламп и др.) и передача их в специализированные организации	по мере необходимости
Уборка контейнерной площадки	
Уборка контейнерной площадки	3 раза в неделю
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

«Управляющая организация»
ООО УК «А1»

Директор_____ /Р.М. Фасахов/

«СОБСТВЕННИК»:

_____/_____/

Приложение № 5 к Договору № 21А/_____/2022
от _____ 2022 г.

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.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	 1 сут 3 сут
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут
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)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе 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 системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп, светодиодных светильников, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	не более 1 сут. (в зависимости от неисправности)

Примечание:
1. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов;
* - в каждом конкретном случае стоимость услуг определяется Актом разграничения ответственности (Приложение №7) и действующими тарифами, утвержденными Управляющей организацией.

«Управляющая организация»
ООО УК «А1»

Директор_____ / Р.М. Фасахов /

«СОБСТВЕННИК»:

_____/_____/

Приложение № 6 к Договору № 21А/_____/2022
от _____ 2022 г.

ПРАВИЛА
осуществления строительных работ в квартире

Требования и ограничения при производстве работ:

1. Ремонтно-строительные работы

До начала производства ремонтных работ собственнику помещения необходимо получить Технические условия для разработки проектов и заказать в специализированных организациях проект на выполнение предполагаемых работ. Согласовать данный проект в установленном действующим законодательством порядке.

Архитектура.

Проект перепланировки квартиры не должен нарушать существующие несущие конструкции здания.

Запрещается:

- присоединять балконы и лоджии к жилой части квартиры;
- изменять назначение помещений;
- изменять конфигурацию, размеры и наружный цвет оконных рам и витражного остекления лоджий;
- устраивать проходы в перекрытиях для объединения квартир, находящихся на разных этажах;
- увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счет жилых помещений;
- присоединять к квартире площади межквартирного холла;
- устанавливать любое оборудование в т.ч. внешние блоки кондиционеров на фасаде дома и витражном остеклении;
- изменять площадь сечения ствола шахты естественной вентиляции;
- присоединять каналы от встраиваемых вытяжек на кухне в ствол шахты естественной вентиляции с нарушением правил монтажа вентиляционного оборудования;
- переустраивать систему электроснабжения в квартире;
- устанавливать электрооборудование, суммарная одновременная электрическая нагрузка которого будет превышать отведенную проектом мощность;
- выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;
- превышать выделенную на квартиру электрическую мощность;
- использовать материалы, не соответствующие ГОСТ и ТУ;
- переустраивать систему отопления, водоснабжения и водоотведения.

Внимание! Самовольное изменение радиаторов, изменение диаметров труб, изменение мощности отопительных приборов может привести к общей разбалансировке системы отопления здания.

Разрешается, при наличии согласованного и утвержденного в установленном порядке проекта, разработанного организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации и после получения разрешения на перепланировку в квартире из органов местного самоуправления, изменять тип отопительных приборов и места их установки.

Запрещается:

заменять материал стояков;
устанавливать запорную арматуру на перемычках и стояках;
выносить отопительные приборы на лоджии и балконы;
переносить стояки и приближать их к стенам;
убирать стояки в стены;
устраивать теплые полы от системы отопления;
удлинять подводку к радиаторам;
демонтировать гильзы стояков отопления в перекрытиях;

Мощность устанавливаемых радиаторов должна соответствовать проектным нагрузкам по данным стоякам.

2. Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения

Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом с Управляющей организацией.

Запрещается:

- заменять материал стояков.
- устанавливать запорную арматуру на магистральных стояках систем ХВС и ГВС водоснабжения;
- переносить магистральные стояки в другое место, приближать их к стенам;
- убирать стояки водоснабжения в стены;
- устраивать подогрев полов от системы горячего водоснабжения;
- демонтировать счетчики воды, установленные на вводе труб в квартиру;

Рекомендации:

Для удобства обслуживания внутриквартирной разводки системы водоснабжения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу или установить в ограждающей конструкции стояка лючок.

Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения, шарового крана и т.д., находящегося внутри технического шкафа.

На отводе от стояков ХВС и ГВС водоснабжения в квартире (после вводного шарового крана) до прибора учета рекомендуется установка фильтров грубой и тонкой очистки.

Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа сети водоснабжения в квартире должны соответствовать ГОСТ, ТУ и пройти сертификацию на территории РФ.

3. Переустройство системы водоотведения

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- заменять материал стояков канализации;
- переносить в другое место стояки канализации;
- выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах;
- Устанавливать канализационные трубы с контруклоном;
- Выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.);
- Закрывать доступ к местам ответвлений и прочисток на основном стояке канализации.

4. Обустройство теплых полов

Запрещается:

Устраивать теплые полы с обогревом от системы горячего водоснабжения или отопления.

5. Установка кондиционеров и другого климатического оборудования.

Для предотвращения нарушения внешнего вида жилого многоквартирного дома и повреждений фасада, наружные блоки кондиционеров должны располагаться строго внутри лоджий.

Монтаж внешних блоков кондиционеров на фасад здания и витражные конструкции строго запрещен!

Монтаж кондиционера выполняется лицензированной организацией после получения ТУ в Управляющей организации.

Для каждой квартиры разработана схема с указанием рекомендуемых мест расположения наружного и внутреннего блоков. Внутренний блок кондиционера устанавливается в жилом помещении собственника специализированной организацией и не требует строгой привязки по способу крепления и месту расположения (место установки указанное в ТУ носит рекомендательный характер).

Внешний блок кондиционера ставится с внешней стороны дома и его установка требует обязательного ее согласования с инженерным персоналом Управляющей организации.

Последовательность действий собственника жилого помещения для установки внешнего блока кондиционера:

1. Собственник направляет заявление в Управляющую организацию, в котором указывает планируемые места установки внутреннего и наружного блоков;
2. После проведения совместного с персоналом Управляющей организации осмотра мест установки блоков в квартире и подтверждения технической возможности их монтажа, Собственник делает заявку на изготовление и монтаж вентиляционной решетки для установки ее на лоджии взамен элемента остекления;
3. Не ранее чем через 10 дней (или по технической возможности изготовителя) представитель специализированной организации, выполняющий работы из материалов являющихся аналогичными по цвету и конструкции элементам витражного остекления, производит монтаж вентиляционной решетки;
4. Выполненная работа сдается Собственнику по Акту, предусматривающему оплату согласно утвержденному в Управляющей организации прейскуранту цен;
5. Собственник проводит работы по монтажу внутреннего и внешнего блока кондиционера с привлечением специализированной, лицензированной организации, согласно утвержденной схемы с представителем Управляющей организации;
6. После окончания монтажа в течении 3-х дней Собственник помещения обязан вызвать представителя Управляющей организации для осмотра и выдачи Акта о выполнении ТУ.
7. После подписания Акта о выполнении ТУ представителем Управляющей организации процедура согласования установки кондиционера считается выполненной.

6. Выполнение ремонтно-строительных работ

Собственник помещения несет полную ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении собственником деятельности, связанной с обустройством и ремонтом своего помещения.

Собственник помещения берёт на себя ответственность по соблюдению правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причинённый зданию при проведении ими данных работ.

При проведении ремонтно-отделочных работ запрещается:

- изменять цвет, размеры и конфигурацию рам наружных оконных и витражного остекления;
- переделывать вентиляционные шахты, изменять и перекрывать сечения вентиляционных каналов;
- увеличивать площадь квартиры за счет межквартирных холлов и присоединения балконов без согласованного проекта;
- увеличивать количество приборов отопления и секций без согласованного проекта;
- сливать воду из системы отопления;
- изменять материал стояков систем отопления, горячей и холодной воды, а также убирать стояки отопления в стену;
- устанавливать запорную арматуру на стояках системы отопления, а также стояках холодного и горячего водоснабжения;

Газосварочные работы проводятся с соблюдением мер пожарной безопасности, хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается.

При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.

Разрешается использование лифта только для подъема мебели, сантехники, дорогостоящих отделочных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта.

При уборке строительного мусора запрещается использование лифта, канализации, выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материала и уборки мусора.

Не допускается складирование строительного материала и мусора на лестничных площадках, в межквартирных и лифтовых холлах и других местах общего пользования.

Отключение стояков отопления, х/в и г/в осуществляется специалистами УК.

По окончанию строительства собственник должен иметь исполнительную документацию по всем разделам проекта. Эта документация значительно упростит техническое обслуживание и текущий ремонт установленного оборудования, а также избавит от лишних убытков в аварийных ситуациях.

«Управляющая организация» **ООО УК «А1»**	**«СОБСТВЕННИК»:**
Директор_____ /Р.М. Фасахов/	_____/_____/

Приложение № 7 к Договору № 21А/____/2022
от _____ 2022 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 более одной квартиры до первой запорной арматуры в квартире.
Собственник несет ответственность за сантехническое оборудование, приборы учета, внутриквартирные трубопроводы жилого помещения, включая запорную арматуру.
2. По системам водоотведения:
Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одной квартиры до первого отвода, включая сам отвод.
Собственник несет ответственность за сантехническое оборудование, внутриквартирные трубопроводы до первого отвода от стояка внутренней системы канализации.
3. По системам теплоснабжения:
Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы центрального отопления, обслуживающие свыше одной квартиры до первой запорно-регулирующей арматуры в квартире.
Собственник несет ответственность от запорно-регулирующей арматуры внутренней системы центрального отопления (в т.ч. за отопительные приборы и запорно-регулирующую арматуру).
4. По системам электроснабжения:
Управляющая организация несет ответственность за общедомовую разводку электроснабжения, обслуживающую более одной квартиры, до наконечника кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчиком Собственника.
Собственник несет ответственность от отключающего устройства в этажном электрощите включая само отключающее устройство, в том числе за электросчетчик, и за внутриквартирную электроразводку.

«Управляющая организация» **ООО УК «А1»**	**«СОБСТВЕННИК»:**
Директор_____ / Р.М. Фасахов /	_____/_____/