

Утверждено:
 Решением собственников помещений
 многоквартирного жилого дома
 по адресу: г. Челябинск, ул. Челябинского рабочего, д.7
 Протокол №1 от «___» _____ 2021г.

ДОГОВОР № _____ между управляющей организацией и собственниками многоквартирного дома

г. Челябинск

_____ 20 __ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Вертикаль», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация (УО)», в лице Директора Никулина Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, собственник жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Челябинского рабочего, дом № 7 кв. № _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управления многоквартирными домами от 04.03.2016 года № 0498.

1.2. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме») и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующие жилищные отношения.

С момента внесения изменений в законодательство, в том числе принятие или изменение нормативных актов, регулирующих жилищные отношения применимые к обязательствам Сторон, настоящий Договор действует в части, не противоречащей новым требованиям законодательства с учетом изменений.

1.3. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № _____ от _____ 2021г.) и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по настоящему Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающим требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Челябинск, ул. Челябинского рабочего, дом № 7, квартира № _____ общей площадью _____ м², организовать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным Пользователям путем заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень работ по его содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности указан в Приложении № 2, № 3 к настоящему Договору.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и 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 вентилей, кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первого отключающего устройства (запорного устройства) в этой системе.

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

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

2.4. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном настоящим Договором и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в порядке, установленном в настоящем Договоре.

3.1.3. 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 путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.4. 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 и уровней.

3.1.5. 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 настоящего Договора.

3.1.6. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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

3.1.7.1. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.7.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования установлены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Приложением № 2 к указанному постановлению.

3.1.7.3. Периодичность проведения работ определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.7.4. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией.

3.1.8. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. № 416.

Телефоны аварийно-диспетчерской службы: 8 (351)750-46-90.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений многоквартирного дома: в помещениях общего пользования и (или) лифтах многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет: www.vertikal74.ru, ГИС ЖКХ.

3.1.9. Организовывать и вести личный прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации по адресу: г. Челябинск, ул. Марченко, д. 32, в установленные часы приема. Режим работы и часы приема, размещаются в местах, доступных всем собственникам помещений в многоквартирного дома: в помещениях общего пользования и (или) лифтах многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет: www.vertikal74.ru.

3.1.10. Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направленным на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представляет собственникам и пользователям помещений:

- информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение одного дня, следующего за днем поступления запроса (обращения). Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах в Управляющей организации, на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет: www.vertikal74.ru или в ГИС ЖКХ, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки;

- копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью имуществу собственника или общему имуществу – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения);

- копию акта о нарушении качества или превышения установленной продолжительности перерыва оказания услуг или выполнении работ – в течение трех дней со дня поступления запроса (обращения).

3.1.11. Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32, 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. № 416, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

3.1.12. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома, на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет: www.vertikal74.ru, а также в офисе Управляющей организации в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

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

3.1.14. Уведомлять Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома, на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет: www.vertikal74.ru, а также в офисе Управляющей организации.

3.1.15. Размещать информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.16. Производить сбор установленных в п. 4.1 настоящего Договора платежей.

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

3.1.18. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.19. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать справки, необходимые для оформления субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг без взимания платы.

3.1.20. На основании заявки Собственника помещения в течение двух рабочих дней направить уполномоченное лицо для осмотра и составления акта о причиненном ущербе общему имуществу многоквартирного дома и (или) внутренней отделке помещения Собственника и (или) имуществу.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. 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.

3.2.2. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями 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 потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом их стоимости после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета, в случае отсутствия прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями (РСО).

3.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям приборов учета с периодичностью 1 раз в 3 месяца. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

3.2.5. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, предоставление услуг по Договору в случае неполной оплаты Собственником или иным Пользователем за коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту более 30 дней с момента письменного предупреждения (уведомления) от Управляющей организации или нарушения иных требований раздела 4 настоящего Договора.

3.2.6. Приостанавливать предоставляемые коммунальные услуги в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг, производить в следующем порядке:

3.2.6.1. Управляющая организация направляет собственнику помещения (потребителю-должнику) уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги будет сначала ограничена, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлена без предварительного введения ограничения.

3.2.6.2. Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю (должнику) путем вручения под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на

пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

3.2.6.3. Уведомление способом направления по почте заказного письма (с уведомлением о вручении) направляется по месту жительства (регистрации) собственника, а при отсутствии сведений о месте регистрации по месту нахождения имущества собственника.

3.2.6.4. Риск неполучения собственником предупреждения (уведомления) несет сам собственник.

3.2.6.5. В случае направления собственнику уведомления почтовым отправлением собственник считается уведомленным, если к исполнителю коммунальных услуг возвратился конверт по причине истечения срока хранения. В случае возврата конверта по причине истечения срока хранения, исполнитель вправе приостановить предоставление коммунальной услуги.

3.2.6.6. В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомление подлежит направить одному из них, по выбору Управляющей организации. При получении уведомления одним из собственников на него возлагается обязанность по оповещению другого собственника.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных п. п. 3.3.3 - 3.3.16 настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.8. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.

3.2.9. Использовать персональные данные собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме в случаях:

- при формировании платежного документа специализированной организацией или информационно – расчетным центром, с которыми у Управляющей организации заключен договор;
- при размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой управляющей компании, так ной организацией, с которой у Управляющей организации заключен договор;
- при ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей, при размещении обязательной информации в ГИС ЖКХ, при обмене информации с РСО.

3.2.10. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования (на информационном стенде расположенном в подъезде и/или в офисе Управляющей организации и/или на сайте www.vertikal74.ru и/или на платежных документах) для решения вопросов об изменении размера платы за услуги Управляющей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.11. Сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества при принятии такого решения большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.12. Выносить предписания Собственникам и Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления г. Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

3.3. *Собственник обязуется:*

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

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией платежный документ на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями настоящего Договора.

3.3.2. 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 или иных Пользователей) во всех организациях, в том числе по переходу на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.

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

- соблюдать чистоту и порядок в 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 приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в помещении (-ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 по местному времени), в будние дни с 23-00 до 8-00 в выходные и праздничные дни;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных ресурсов;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (не производить слив воды из систем отопления);
- получать согласования с Управляющей организацией на установку приборов коммерческого учета (тепловой энергии, водоснабжения, электрической энергии), смену отопительных приборов, а также реконструкцию электрических сетей и увеличение мощности бытовых приборов.

- предписания Государственной жилищной инспекции Челябинской области и других контролирующих органов, выданных собственникам помещений;

- другие требования законодательства Российской Федерации.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по настоящему Договору. При этом Собственник или иной пользователь обязан предоставить в Управляющую организацию документы, подтверждающие право на льготу;

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

Предоставить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

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

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, 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.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей (водопровода, отопления и электроснабжения) без согласования с Управляющей организацией.

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

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

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

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

3.3.13. Предоставлять Управляющей организации в срок до 20 числа текущего месяца показания приборов учета.

3.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления г. Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами поставить в известность Управляющую организацию с предоставлением ей разрешительных и согласованных документов.

3.3.16. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями пунктов 3.3.3, 3.3.5 - 3.3.9, 3.3.11 - 3.3.13, 3.3.16 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.19. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.4. *Собственник имеет право:*

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться в диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.2. При условии представления подтверждающих документов установленного образца требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти календарных дней) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления г. Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Плата за услуги по содержанию и ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложениях № 2, № 3 к настоящему Договору.

4.2. Размер платы за жилое помещение включает в себя:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом,
- плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,
- плату за услуги по обслуживанию инженерного оборудования с учетом конструктивных особенностей многоквартирного дома,
- плату за дополнительные услуги при их наличии,

- за коммунальные ресурсы, в случаях отсутствия договоров с РСО, поставщиком ресурсов, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме согласно тарифов счетов ресурсоснабжающих организаций с учетом тарифов органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска,

4.3. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется согласно тарифов, установленных нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска (Приложение № 5 к настоящему Договору).

4.4. Размер платы за коммунальные ресурсы, на содержание общего имущества, в случаях отсутствия прямых договоров с РСО определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной и/или местной власти на территории города Челябинска.

4.5. Размер взноса на капитальный ремонт определяется согласно тарифа, установленного нормативным актом органа государственной власти Челябинской области; в случае наделения Управляющей организации полномочиями по обслуживанию фонда капитального ремонта на специальном счете устанавливается ежемесячное вознаграждение в % соотношении от размера взноса на капитальный ремонт и утвержденный собственниками на общем собрании.

4.6. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (платежный документ - для физических лиц, и счет на оплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства Российской Федерации формы документов). В выставленном Управляющей организацией в платежном документе указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, исходя из расчета с 31 по 90 день просрочки - 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, с 91 дня просрочки и далее - 1/130 ставки Центрального Банка Российской Федерации.

4.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и при условии предоставления в Управляющую организацию Собственником или иным Пользователем документов, подтверждающих право на льготу.

4.8. Срок внесения платежей:

- до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - для физических лиц,
- до 20 числа текущего месяца на основании счета на оплату - для юридических лиц.

Платежный документ или акт выполненных работ является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

4.10. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий период произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения срока начинается исчисляться срок просрочки оплаты.

4.11. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.12. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на жилищные и коммунальные ресурсы, и если такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.

4.13. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных настоящим Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем 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.

4.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате 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 в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к

новому Собственнику, ему переходит обязанность нести расходы по оплате капитального ремонта многоквартирного дома.

4.15. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление, содержание и ремонт МКД», коммунальные услуги на содержание общего имущества не производится.

При не оборудовании помещений индивидуальными приборами учета (ИПУ) при имеющиеся технической возможности установки таких приборов, перерасчет не производится.

4.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

5. Порядок приемки работ (услуг)

5.1. Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет (Приложение № 6 к настоящему Договору) о выполнении условий договора за прошедший календарный год в течение I квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет и ГИС ЖКХ.

При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

6. Ответственность Сторон

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

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

6.3. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать, пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.4. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести начисления в соответствии с выявленным фактом проживания в квартире Собственника лиц за весь период такого проживания указанных лиц. В случае отказа от оплаты доначисленных сумм, взыскать с Собственника помещения понесенные убытки в судебном порядке.

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

6.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.8. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

6.9. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего Договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

6.10. Собственники несут полную материальную ответственность за ущерб перед Управляющей организацией и (или) третьими лицами, возникший в результате не проведения общего собрания Собственников и (или) неприятия решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта, а также за все последствия возникшие а его помещении (аварийные и иные ситуации) по вине Собственника, повреждения газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах; неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах и иные действия, нанесшие вред общему имуществу многоквартирного дома.

6.11. Собственник несет ответственность за действия Пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов, оборудования, мебели и т.п., для Собственника возлагается в полном объеме.

6.12. В случае необходимости выполнения капитального ремонта дома, Управляющая организация вносит предложение, о его проведении на общее собрание Собственников помещений. При отказе Собственников произвести оплату по статье «капитальный ремонт», 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, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений 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. Претензионный порядок урегулирования споров

7.1. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для собственников помещений в многоквартирном доме в отношении спора о причинении Управляющей организацией вреда собственнику (его имущества).

7.2. Претензия должна содержать следующие условия:

- требования собственника на выбор: произвести ремонт либо возместить уже сделанный ремонт собственником;
- документы, обосновывающие требования собственника (акт о заливе, причинении вреда; фото-видеоматериалы и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии); расчет суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

7.3. Собственник доставляет в адрес Управляющей организации претензию одним из следующих способов: направления по почте письма с уведомлением и описью вложения либо вручения под расписку в офисе Управляющей организации в период рабочего времени.

7.4. Претензия подлежит рассмотрению Управляющей организацией в течение 20 рабочих дней.

7.5. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.6. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту исполнения договора.

7.7. Жалобы (заявления, требования, претензии) Собственников на несоблюдение условий настоящего Договора подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.8. Собственник согласен на передачу персональных данных третьим лицам, осуществляющим взыскание задолженности за оказанные Управляющей организации услуги в судебном порядке.

8. Форс-мажор

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

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

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. Правоотношения между Собственником и Управляющей организацией, связанные с управлением многоквартирным домом, возникли с момента включения многоквартирного дома в реестр лицензий Управляющей организации субъекта Российской Федерации.

На условия настоящего Договора правоотношения между Собственником и Управляющей организации подлежат реагированию в течение срока действия договора.

9.2. Настоящий Договор заключен на срок пять лет.

9.3. 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. Количество пролонгаций неограниченно.

9.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

9.5. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. Правоотношения прекращаются, а настоящий Договор расторгается с момента прекращения у Собственника помещения в многоквартирном доме права собственности на данное помещение.

9.7. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия: при ликвидации управляющей организации, как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица; по инициативе собственников помещений, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принято решение о выборе или изменении способа управления.

9.8. Правоотношения между Сторонами, не урегулированные условиями настоящего Договора, подлежат регулированию согласно действовавшего законодательства Российской Федерации.

9.9. Приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его часть.

10. Реквизиты Сторон

Собственник:

_____ года рождения, место рождение _____
паспорт гражданина РФ: _____, выдан _____ г.
_____, код подразделения _____ - _____
зарегистрированный(-ая) по адресу: _____
тел. _____, электронная почта: _____
ИНН _____ СНИЛС _____
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № _____
От _____ / _____ /

**Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство «Вертикаль»**

Юридический адрес: 454106, г. Челябинск, пр. Победы 238, офис 20
Фактический адрес: 454085, г. Челябинск, ул. Марченко 32, офис 11
ОГРН: 1037403771107
ИНН: 7452035273; КПП: 744801001
р/сч 40702810890330000820
в ПАО КБ «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»
к/сч 30101810400000000779
БИК 047501779

Директор _____ /Д.А. Никулин

Согласовано:

Председатель общего собрания _____ / _____
Секретарь общего собрания _____ / _____

ПРОЕКТ

УТВЕРЖДЕНО

Решением собственников помещений
многоквартирного жилого дома
по адресу: г. Челябинск, ул. Челябинского рабочего, д. 7
Протокол № ____ от ____ 2021г.

Приложение № 1
к Договору на управление
между управляющей организацией и
собственниками многоквартирного дома
« ____ » ____ 20 ____ г

АКТ состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Челябинск, ул. Челябинского рабочего, д.7
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки – 97
4. Год постройки 2011г.
5. Степень износа, по данным государственного технического учета
6. Степень фактического износа
7. Год последнего капитального ремонта:
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:
9. Количество этажей: 10
10. Наличие подвала: есть
11. Наличие цокольного этажа :нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Наличие лифтов: есть
15. Количество квартир: 144
16. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: нет
17. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными, для проживания: нет
18. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
19. Строительный объем 35822 куб. м
20. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 9965,2 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 7238,7 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, в многоквартирном доме) нет
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества, в многоквартирном доме) 824,1 кв.м
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 1902,4 кв. м
22. Уборочная площадь других помещений общего пользования(включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) нет.
23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____; уточненная площадь _____
24. Разрешенная максимальная нагрузка внутридомовой электрической сети для помещений (квартиры) – 10 Квт.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Сплошная монолитная железобетонная плита	хорошее
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные панели	хорошее
3.	Перегородки	Железобетонные, кирпичные	хорошее
4.	Перекрытия: чердачные междуэтажные и др.	Железобетонные плиты	хорошее
5.	Крыша	Мягкий рулонный ковер	хорошее
6.	Проемы :окна, двери и др.	Пластокно, Металлические	хорошее
7.	Механическая, электрическая, санитарно-техническое и иное оборудование: телефонные сети и оборудование; электрошитовая; вентиляция и др.	Оптоволоконные Электрошиты, автоматические выключатели, силовые кабели, свстильники, выключатели естественная	хорошее
8.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроосвещение	Скрытая проводка Городское водоснабжение Общесплавная	хорошее

	водоснабжение водоотведение отопление, лифты и лифтовое оборудование и др.	ИТП	
--	--	-----	--

Собственник: _____ / _____

Директор ООО «Агентство «Вертикаль» _____ /Никулин Д.А.

Согласовано:

Председатель общего собрания _____ / _____

Секретарь общего собрания _____ / _____

ПРОЕКТ

УТВЕРЖДЕНО

Решением собственников помещений
многоквартирного жилого дома
по адресу: г. Челябинск, ул. Челябинского рабочего, д. 7
Протокол № ____ от ____ 2021г.

Приложение № 2
к Договору на управление
между управляющей организацией и
собственниками многоквартирного дома
« ____ » ____ 20 ____ г

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (минимальный перечень), расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Челябинского рабочего, д. 7

№ п/п	Наименование	Сроки и объем работ	Размер платы (цена)
1. Содержание помещений, входящих в состав общего имущества			
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей.	1 раз в сутки с понедельника по пятницу	Согласно размера тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска и применяемого в соответствующий период времени
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа.	1 раз в неделю	
1.3.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	
1.4.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных приборах, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков.	2 раз в год (весна осень)	
1.5.	Мытье окон мест общего пользования	1 раз в год	
1.6.	Мытье пола кабины лифта	1 раз в сутки с понедельника по пятницу	
1.7.	Влажная уборка лифтовой кабины	2 раза в месяц	
1.8.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов) (при ее наличии)	1 раз в сутки с понедельника по пятницу	
2. Уборка придомовой территории			
2.1. В холодный период года			
2.1.1.	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории, в том числе, крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда при наличии колёсности 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада	Согласно размера тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска и применяемого в соответствующий период времени
2.1.2.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	2 раза в месяц	
2.1.3.	Содержание контейнерных площадок	1 раз в сутки с понедельника по пятницу	
2.1.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в 3 дня	
2.1.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки с понедельника по пятницу	
2.1.6.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	
2.2. В теплый период года			
2.2.1.	Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в неделю	Согласно размера тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска и применяемого в соответствующий период времени
2.2.2.	Уборка и выкашивание газонов	1 раз в месяц	
2.2.3.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки с понедельника по пятницу	
2.2.4.	Содержание контейнерных площадок	1 раз в сутки с понедельника по пятницу	
2.2.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки с понедельника по пятницу	
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			
3.1.	Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год	Согласно размера тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной
3.2.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-карбонатных отложений	1 раз в год	

3.3.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления, промывка системы под давлением	1 раз в год	и/или местной власти на территории города Челябинска и применяемого в соответствующий период времени
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт			
4.1.	Проверка температурно-влажностного режима технических помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в квартал	Согласно размера тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска и применяемого в соответствующий период времени
4.2.	Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них и устранение выявленных неисправностей в течении суток	1 раз в месяц и по заявкам собственников помещений в МКД	
4.3.	Проверка кровли на отсутствие протечек при выявлении нарушений к протечкам – незамедлительное их устранение, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год (весна и осень) и по заявкам собственников помещений в МКД	
4.4.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год (весна и осень)	
4.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующие стоку дождевых и талых вод	1 раз в квартал	
4.6.	Проверка состояния подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.) и их ремонт при необходимости	1 раз в месяц	
4.7.	Проверка при необходимости восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год (весна и осень)	
4.8.	Выявление нарушений отделки фасадов, их отдельных элементов и их устранение, а также обследование состояния межпанельных швов и их ремонт при необходимости	2 раза в год (весна и осень) и по заявкам собственников помещений в МКД	
4.9.	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 остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, при необходимости - проведение восстановительных работ	2 раза в год (весна, осень) и по заявкам собственников помещений в МКД	
4.10.	Проверка вентиляционных каналов и шахт (при выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ	1 раз в год и по заявкам собственников помещений в МКД	
4.11.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических устройств	В сроки, установленные изготовителем, но не реже 2 раз в год	
4.12.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, водоснабжения, герметичности систем	Ежедневно с понедельника по пятницу и по заявкам собственников помещений в МКД	
4.13.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в неделю и по заявкам собственников помещений в МКД	
4.14.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водозаборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в неделю и по заявкам собственников помещений в МКД	

4.15.	Поверка приборов ОДПУ	По окончании межповерочного периода	
4.16.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки в соответствии с техническими требованиями	1 раз в 3 года	
4.17.	Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	Круглосуточно	
4.18.	Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства, в том числе, малые архитектурные формы)	2 раза в год (весна и осень)	
4.19.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Круглосуточно	
4.20.	Проведение осмотров, технического обслуживания лифта	В соответствии с техническим паспортом	
4.21.	Обслуживание и ремонт лифта	Круглосуточно	
4.22.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта	Круглосуточно	
4.23.	Контроль состояния и восстановления исправности, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	Согласно плана и по мере необходимости	
4.24.	Обслуживание пожарной системы	В соответствии с графиком осмотра и плана работ	

Примечание:

* Размер плата (цена договора управления) определен согласно тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска, применяемого в соответствующий период времени, величина которого обеспечивает содержание общего имущества в многоквартирном доме, исходя из состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ.

Собственник: _____ / _____

Директор ООО «Агентство «Вертикаль» _____ /Никулин Д.А.

Согласовано:

Председатель общего собрания _____ / _____

Секретарь общего собрания _____ / _____

ПРОЕКТ

УТВЕРЖДЕНО

Решением собственников помещений
многоквартирного жилого дома
по адресу: г. Челябинск, ул. Челябинского рабочего, д. 7
Протокол № ____ от ____ 2021г.

Приложение № 3
к Договору на управление
между управляющей организацией и
собственниками многоквартирного дома
« ____ » ____ 20 ____ г

Перечень работ, проводимых по текущему ремонту общего имущества, придомовой территории, элементов благоустройства многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Челябинского рабочего, д. 7

№ п/п	Наименование	Сроки и объем	Размер платы (цена)
1. Отмостки, фундаменты			
1.1.	Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундамента	2 раза в год (весна и осень)	Согласно размера тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска и применяемого в соответствующий период времени
1.2.	Ремонт отдельных участков отмостки по периметру здания	1 раз в год	
1.3.	Восстановление поврежденных участков гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	2 раза в год (весна и осень)	
2. Стены и фасады			
2.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов	2 раза в год (весна и осень)	Согласно размера тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска и применяемого в соответствующий период времени
2.2.	Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки	1 раз в год (весенне-летний период)	
2.3.	Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков и других элементов визуальной информации	1 раз в год	
3. Крыша (кровля), водосточные системы			
3.1.	Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей. Примечание: Ремонт элементов кровли проводит специализированная организация	по мере старения или порчи кровли до 15 %	Согласно размера тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска и применяемого в соответствующий период времени
4. Электроснабжение			
4.1.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электролампочек, выключателей, мелкий ремонт электропроводки)	Согласно плана работ и по заявкам собственников помещений в МКД	Согласно размера тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска и применяемого в соответствующий период времени
4.2.	Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	Согласно плана работ и по мере необходимости	
4.3.	Замена и установка фотовыключателей, реле времени и др. устройств автоматического или дистанционного управления освещением придомовой территории, наладка электрооборудования	Согласно плана работ и по мере необходимости	
5. Водопровод и канализация			
5.1.	Устранение незначительных неисправностей (смена прокладок, устранение засоров, промывка канализации, набивка сальников и др.) в общедомовых системах водопровода и канализации, включая первое отключающее устройство, расположенное на ответвлении от стояка (лежака)	Согласно плана работ и по мере необходимости	Согласно размера тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска и применяемого в соответствующий период времени
5.2.	Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, восстановление работоспособности (ремонт, замена)	При подготовке к отопительному сезону и по мере необходимости	

	оборудования и отопительных приборов, водозаборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме		
5.3.	Ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности	При выходе из строя (поломке)	
5.4.	Текущий ремонт мест общего пользования: внутренняя отделка - восстановление отделки стен и потолков отдельных участков в подъездах	1 раз в 5 лет	
6. Обеспечение устранения аварий			
6.1.	В соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполняя заявки населения	Круглосуточно	Согласно размера тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска и применяемого в соответствующий период времени
7. Благоустройство			
7.1.	Мелкий ремонт общих элементов благоустройства (лавочки, качели, малые архитектурные формы и др.)	При выходе из строя , (поломке)	Согласно размера тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска и применяемого в соответствующий период времени
7.2.	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, бордюров	1 раз в год	
7.3.	Окраска поверхностей, имеющих повреждения лакокрасочного покрытия (оборудование детских и спортивных площадок)	В весенний период 1 раз в год	
7.4.	Прочистка ливневой канализации	По факту засорения	

Примечание:

* Размер плата (цена договора управления) определен согласно тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска, применяемого в соответствующий период времени, величина которого обеспечивает содержание общего имущества в многоквартирном доме, исходя из состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ.

** Работы, выполняемые по мере необходимости, подлежат согласованию с уполномоченным представителем собственников помещений в многоквартирном доме и оплачиваются на основании актов выполненных работ; работы по мере обнаружения не подлежат согласованию с уполномоченным представителем собственников помещений в многоквартирном доме и оплачиваются на основании актов выполненных работ.

Собственник: _____ / _____

Директор ООО «Агентство «Вертикаль» _____ /Никулин Д.А.

Согласовано:

Председатель общего собрания _____ / _____

Секретарь общего собрания _____ / _____

ПРОЕКТ

УТВЕРЖДЕНО
Решением собственников помещений
многоквартирного жилого дома
по адресу: г. Челябинск, ул. Челябинского рабочего, д. 7
Протокол № ____ от ____ 2021г.

Приложение № 4
к Договору на управление
между управляющей организацией и
собственниками многоквартирного дома
« ____ » ____ 20 ____ г

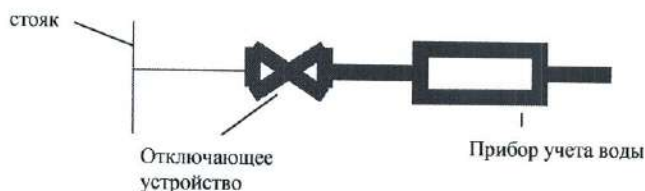
АКТ

разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого/нежилого помещения многоквартирного дома
расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Челябинского рабочего д. 7

1. По системам водоснабжения:

1.1. Управляющая компания несет ответственность за внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.

1.2. Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от первого запирающего устройства (включая запорную арматуру).
Водоснабжение (ХВС и ГВС)



2. По системам водоотведения:

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

2.2. Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в общедомовые стояки системы канализации.

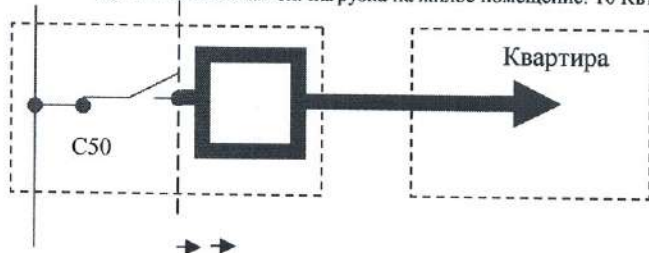


3. По системам электроснабжения:

3.1. Управляющая компания несет ответственность за общедомовые сети внутренней системы электроснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры, до наконечника кабеля в щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчиком Собственника.

3.2. Собственник несет ответственность от отключающего устройства перед электросчетчиком в электрощите включительно, в том числе за электросчетчик.

3.3. Максимальная эл. нагрузка на жилое помещение: 10 Квт.

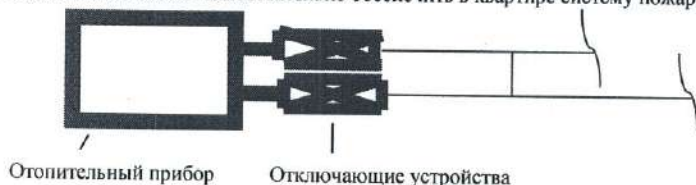


4. По системам теплоснабжения:

4.1. Управляющая компания несет ответственность за общедомовые стояки системы теплоснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры.

4.2. Собственник несет ответственность за внутриквартирную систему теплоснабжения включая отопительное оборудование (радиаторы отопления) от места врезки в стояки внутренней системы теплоснабжения (включая запорную арматуру).

5. Собственник обязан самостоятельно обеспечить в квартире систему пожаротушения.



Собственник: _____ / _____

Директор ООО «Агентство «Вертикаль» _____ / Никулин Д.А.

Согласовано:

Председатель общего собрания _____ / _____

Секретарь общего собрания _____ / _____

УТВЕРЖДЕНО

Решением собственников помещений
многоквартирного жилого дома
по адресу: г. Челябинск, ул. Челябинского рабочего, д.7
Протокол № ____ от _____ 2021г.

Приложение № 5
к Договору на управление
между управляющей организацией и
собственниками многоквартирного дома
« ____ » _____ 20 ____ г

ТАРИФЫ

На оплату услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Челябинского рабочего, д. 7

Для собственников квартир:

№ п.п.	Наименование	Стоимость (руб.) с квартиры	Стоимость (руб.) (за 1 м ² общей площади квартиры)
1.	Содержание жилого/не жилого помещения многоквартирного дома	-	Согласно тарифов, установленные нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска.

Примечание:

* Размер плата (цена договора управления) определен согласно тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска, применяемого в соответствующий период времени, величина которого обеспечивает содержание общего имущества в многоквартирном доме, исходя из состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ. Указанные тарифы подлежат ежегодному изменению по мере утверждения новых тарифов, установленных нормативным правовым актом органов государственной и /или местной власти на территории города Челябинска.

Собственник : _____ / _____

Директор ООО «Агентство «Вертикаль» _____ /Никулин Д.А.

Согласовано:

Председатель общего собрания _____ / _____

Секретарь общего собрания _____ / _____

Утверждено:

Решением собственников помещений

многоквартирного жилого дома

по адресу: г. Челябинск, ул. Челябинского рабочего, д. 7

Протокол № _____ от "_____" _____ 2021 г.

Приложение №6

к Договору на управление

между управляющей организацией и

собственниками многоквартирного

дома.

"_____" _____ 20__ г.

ОТЧЕТ ООО "Агентство "Вертикаль"

ЗА _____ год

оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 7

ул. Челябинского рабочего г. Челябинск

"_____" _____ г.

Задолженность собственников на начало года всего:

в том числе, по коммунальным услугам:

1 _____

_____ руб.

_____ руб.

_____ руб.

2 _____

_____ руб.

3 _____

_____ руб.

в том числе, по статье содержание жилого помещения

_____ руб.

Начислено собственникам за _____ год всего:

_____ руб.

в том числе, по коммунальным услугам:

1 _____

_____ руб.

2 _____

_____ руб.

3 _____

_____ руб.

в том числе, по статье содержание жилого помещения

_____ руб.

Оплачено собственниками за _____ год всего:

_____ руб.

в том числе, по коммунальным услугам:

1 _____

_____ руб.

2 _____

_____ руб.

3 _____

_____ руб.

в том числе, по статье содержание жилого помещения _____ руб.

Задолженность собственников на конец года всего:

_____ руб.

_____ руб.

в том числе, по коммунальным услугам

1 _____

_____ руб.

2 _____

_____ руб.

3 _____

_____ руб.

в том числе, по статье содержание жилого помещения

_____ руб.

Прочие доходы от использования общего имущества

_____ руб.

Поступившие на спец счет суммы взносов на капремонт

_____ руб.

Случаи нарушений условий договора управления

_____ кол.

Случаи нарушений качества оказываемых коммунальных услуг

_____ кол.

Наложение штрафов

_____ кол.

Количество судебных исков истцом которых является УО

_____ шт.

Количество обращений жалоб и их рассмотрение

_____ шт.

Количество фактов нанесения ущерба собственникам УО

_____ шт.

Проведение собраний с собственниками МКД

_____ кол.

Расходы ООО "Агентство "Вертикаль" по статье содержание жилого помещения

_____ руб.

Наименование вида работы (услуги)	Цена
Содержание помещений, входящих в состав общего имущества (уборка мест общего пользования)	

Уборка придомовой территории	
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт:	
Проверка температурно-влажностного режима технических помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений Консервация и расконсервация, ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления, промывка системы под давлением. Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них и устранение выявленных неисправностей в течении суток. Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам,-немедительное их устранение. В остальных случаях-разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ) Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих Проверка и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.) Проверка и при необходимости восстановление или замена отдельных элементов крылец, в том числе устройство пандусов, и зонтов над Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов и их устранение, а также обследование состояния межпанельных швов и их Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры Проверка вентиляционных каналов и шахт (при выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ, проведение Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и немедительное принятие мер к восстановлению требуемых Проверка состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) Контроль состояния и немедительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и Регулировка систем отопления Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты Техническое обслуживание системы пожаротушения, дымоудаления противопожарной сигнализации специализированной организацией Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы) Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме Сбор отходов (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и передача их в специализированные организации) Сбор сведений, показателей ИПУ и их обработка Работа аварийно-диспетчерской службы по сбору и обработке заявок жильцов на осуществление ремонтных работ в квартирах и местах общего	
Обследование квартир и помещений общего пользования	
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифта	
Страхование лифтов	
Обслуживание и ремонт лифта	
Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета	
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта	
Текущий ремонт	
Текущие работы:	
Работа по заявкам и др. работы	
Дополнительные работы:	
Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	
Техническое обслуживание тревожной кнопки	
Услуги консьержей	
ИТОГО:	

2. Всего за период с "01" января 20__ г. по "31" декабря 20__ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (_____)

3. Переходящие остатки по текущему ремонту:

Собственник: _____ / _____

Директор ООО «Агентство «Вертикаль» _____/Никулин Д.А.

Согласовано:

Председатель общего собрания _____ / _____

Секретарь общего собрания _____ / _____

