**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

**Адрес многоквартирного жилого дома:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

город Кемерово \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , являющийся собственником помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(именуемые в дальнейшем – Собственники Помещений или Собственники), и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРЕМЬЕР», в лице Директора Редозубова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – Многоквартирный дом), на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., № \_\_\_), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**Термины и определения**

* **Многоквартирный дом –** завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](https://egrp365.ru/reestr?egrp=42:24:0201001:1880&ref=bq), по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.
* **Помещение –** помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимается *квартира*, общей площадью \_\_ м2, расположенная в Многоквартирном доме на \_\_\_ этаже. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Росреестре.
* **Потребитель –** лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
* **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
* **Общее имущество Многоквартирного дома –** помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имуществ Многоквартирного дома приводится в Приложении № 3 к Договору.
* **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
* **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
* **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.
* **Коммунальные услуги –** деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры**.**
* **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.
* **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

1. Предмет Договора
   1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

1. Взаимоотношения Сторон
   1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.
   2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.
   3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.
   4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.
   5. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением Общего Собрания собственников.
   6. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.
   7. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.
2. Права и обязанности Управляющей организации.
   1. **Управляющая организация обязана:**
      1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

* + 1. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
    2. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.
    3. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010 г.
    4. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.
    5. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.
    6. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 1-го (первого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.
    7. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.
    8. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.11 настоящего Договора в течение 1 (одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.
    9. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу uk-premier42.ru в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.
    10. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.
  1. **Управляющая организация вправе:**
     1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.
     2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.
     3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.
     4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.
     5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.
     6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

* + 1. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
    2. Предъявлять к Собственнику исковые требования о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.
    3. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.
    4. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ.
    5. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.
    6. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.11 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
    7. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.9.1 настоящего Договора.
    8. Осуществлять в сроки, установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
    9. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.
    10. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.
    11. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты[[1]](#footnote-1) потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в пп.«а»-«в» п.9.1. настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

* + 1. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

1. Права и обязанности Собственника
   1. **Собственник обязан:**
      1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.
      2. С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.
      3. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
      4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

* + 1. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.
    2. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.
    3. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.
    4. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

* + 1. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.
    2. В срок с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.
    3. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.
  1. **Собственник имеет право:**
     1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
     2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.
     3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.
     4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.
     5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.
     6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
     7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

1. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.
   1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. настоящего Договора (далее – Плата за услуги).
   2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 1) и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается, согласно Решения органов местного самоуправления на соответствующий год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения)и действует один год.

* 1. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчётов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчётов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.
  2. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 5.2 настоящего Договора.
  3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.
  4. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.
  5. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.
  6. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.
  7. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.
  8. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.
  9. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.
  10. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц 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 стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммнуальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.
  11. Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в п. 5.12 настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 5.12 Договора.
  12. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).
  13. 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 (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.
  14. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.
  15. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

1. Порядок приемки работ (услуг) по Договору
   1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
   2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – квартал.

* 1. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.
  2. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

* 1. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.
  2. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.
  3. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.
  4. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.
  5. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

1. Предоставление доступа в Помещение
   1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

* 1. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.
  2. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.
  3. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.
  4. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.
  5. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

1. Ответственность Сторон Договора
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
   2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:
      1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.
      2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
      3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.
      4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых ими ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.
   3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.
   4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.
   5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.
   6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.
   7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.
   8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.
   9. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «е» пункта 4.1.4 настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником Коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.
   10. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества, либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

1. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)
   1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения в холле первого этажа на информационном стенде данного Многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

* 1. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.
  2. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).
  3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

1. Порядок изменения и расторжения Договора
   1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.
   3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора.
   4. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.
2. Обстоятельства непреодолимой силы
   1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.
   2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.
   3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.
3. Срок действия Договора
   1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в пункте 2.5. настоящего Договора.
   2. По окончании установленного п. 12.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.
4. Заключительные положения
   1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.
   2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).
   3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.
   4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
   5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.
   6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.
   7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №2 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение №3 – Описание Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №4 – Информация об Управляющей организации.

1. Реквизиты и подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник:** |
| ООО «Управляющая компания ПРЕМЬЕР»  Юр. адрес: 650023, г. Кемерово, Московский проспект, дом 9, пом. 329  тел./факс +7(3842)650499  ИНН/КПП 4205381241/420501001  ОГРН 1194205012693  Реквизиты банка:  КЕМЕРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8615 ПАО СБЕРБАНК  Р/с: 40702810326000023744  К/с: 30101810200000000612  БИК: 043207612  Директор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Д.А.Редозубов /  МП | *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Серия, номер Свидетельства о регистрации права собственности: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон: +7  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение 1**

к Договору управления

Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Отметка о включении в состав работ** |
|  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей | 5 раз в неделю | **+** |
|  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа | 2 раза в неделю | **+** |
|  | Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей | 2 раза в месяц | **+** |
|  | Мытье лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа | 2 раза в месяц | **+** |
|  | Протирка пыли с радиаторов отопления и почтовых ящиков | 1 раз в квартал | + |
|  | Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования | 1 раз в месяц | + |
|  | Протирка пыли с колпаков светильников в помещениях общего пользования | 2 раза в год | + |
|  | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования | 2 раза в год | + |
|  | Подготовка зданий к праздникам | 1 раз в год | + |
|  | Подметание земельного участка в летний период | 5 раз в неделю | + |
|  | Убора мусора с придомовой территории, очистка урн | 5 раз в неделю | + |
|  | Уборка мусора на контейнерных площадках | 6 раз в неделю | + |
|  | Полив газонов и зеленых насаждений | По мере необходимости | + |
|  | Стрижка газона | 4 раза в сезон | + |
|  | Подрезка деревьев и кустов | 2 раза в сезон | + |
|  | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | 1 раз в год в весенний период | + |
|  | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов | 5 раз в неделю | + |
|  | Сдвижка и подметание снега при снегопаде | По мере необходимости. Начало работ не позднее 24 часов после начала снегопада. | + |
|  | Ликвидация скользкости | По мере необходимости | + |
|  | Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек | По мере необходимости | + |
|  | Механизированная уборка снега с территории | По мере необходимости, но не более 3 раз в год. | + |
|  | Вывоз снега с территории | По мере необходимости, но не более 2 раз в год. | + |
|  | Аварийно – диспетчерское обслуживание | Круглосуточно. | + |
|  | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | 1 раз в год | + |
|  | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления. | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период | + |
|  | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | По мере необходимости | + |
|  | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в летне-осенний период. | + |
|  | Проведение плановых технических осмотров общего имущества с составлением акта осмотра | 2 раза в год | + |
|  | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах теплоснабжения, водопровода, канализации, электроснабжения и дымовентиляционных каналах. | 1 раз в месяц | + |
|  | Регулировка систем водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения | По мере необходимости | + |
|  | Поверка и ремонт коллективных приборов учета | В соответствии с требованиями технических регламентов. | + |
|  | Обслуживание лифтов и лифтового хозяйства | Ежедневно круглосуточно | + |
|  | Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание систем механической вытяжной вентиляции | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание систем приточной вентиляции | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание системы видеонаблюдения | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание и настройка КИП и оборудования в тепловых узлах | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание систем контроля доступа | Ежемесячно | + |
|  | Проведение электротехнических замеров:  - сопротивления;  - изоляции;  - фазы-нуль | Согласно требованиям технических регламентов | + |
|  | Устранение аварии | На системах водоснабжения, теплоснабжения в течение 60 минут; на системах канализации в течение 1 суток; на системах энергоснабжения в течение 60 минут после получения заявки диспетчером. | + |
|  | Выполнение заявок населения | Протечка кровли – 1 сутки,  нарушение водоотвода – 5 суток,  замена разбитого стекла – 3 суток, неисправность освещения мест общего пользования -7 суток, неисправность электрической проводки оборудования – 3 часа, неисправность лифта - 24 часа с момента получения заявки. | + |
|  | Дератизация | 12 раз в год | + |
|  | Дезинсекция | По мере необходимости | + |
|  | Управление домом | Постоянно | + |
|  | Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности | -Мероприятия, направленные на повышение уровня оснащенности общедомовыми приборами учета (в том числе многотарифными приборами учета электроэнергии) и поквартирными приборами учета используемых энергетических ресурсов и воды, автоматизация расчетов за потребляемые энергетические ресурсы, внедрение систем дистанционного снятия показаний приборов учета используемых энергетических ресурсов;  -внедрение систем регулирования потребления энергетических ресурсов;  мероприятия по повышению энергетической эффективности систем освещения, включая мероприятия по установке датчиков движения и замене ламп накаливания на энергоэффективные осветительные устройства в многоквартирных домах;-повышение энергетической эффективности использования лифтового хозяйства;  -внедрение циркуляционных систем горячего водоснабжения, проведение гидравлической регулировки, автоматической/ручной балансировки распределительных систем отопления и стояков;  -составление энергетического паспорта (после утверждения в установленном порядке уполномоченным федеральным органом исполнительной власти требований к энергетическому паспорту) | + |

**Перечень работ по текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№  п/п** | **Наименование объекта  проведения работ** | **Виды работ** | **Гарантийный срок** | **Отметка о включении в состав работ (+/-)** |
| 1. | Фундаменты | Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных  участков фундаментов, вентиляционных  продухов, отмосток и входов в подвалы | 1 год | + |
| 2. | Стены и фасады | Герметизация стыков, заделка и  восстановление архитектурных элементов, мелкий ремонт и окраска участков фасадов и  цоколей, замена и восстановление  домовых знаков и уличных указателей | 1 год | + |
| 3. | Крыши | Устранение неисправностей и ремонт участков кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока, элементов парапетных конструкций, ремонт оголовков вентиляционных шахт, восстановление гидроизоляции переходов через трубопроводы.  Примечание. Для мягких кровельных покрытий -  смена не более 10%. Для остальных типов кровли – не более 5%. | 1 год | + |
| 4. | Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных  помещениях, входные двери | Смена и восстановление отдельных  элементов (приборов) и заполнений на  лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка и текущий ремонт  доводчиков | 1 год | + |
| 5. | Лестницы, пандусы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы. | Восстановление или замена отдельных  участков и элементов | 1 год | + |
| 6. | Полы в местах общего пользования. | Замена, восстановление отдельных  участков не более 5% от общей площади пола. | 1 год | + |
| 7. | Внутренняя отделка в подъездах, технических  помещениях, в других общедомовых  вспомогательных помещениях | Восстановление отдельных участков отделки стен и потолков, ремонт отдельных участков лестничных клеток, отдельных участков технических помещений и вспомогательных помещений. | 1 год | + |
| 8. | Центральное отопление: трубопроводы отопления  (прямой, обратный) от стены здания до теплового узла с общедомовым узлом учета (в подвале); тепловой узел с контрольно- измерительными приборами; разводка  трубопроводов по подвалу с запорно-регулировочной  арматурой и спускниками; стояки с запорно-регулировочной арматурой; подводки к нагревательным приборам; нагревательные приборы (батареи) в местах общего пользования. | Замена и восстановление (не более 5%)  центрального отопления с выполнением  наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и  неисправностей в квартирах. | 1 год | + |
| 9. | Горячее водоснабжение: трубопроводы горячего  водоснабжения (прямой и циркуляционный);  разводка трубопроводов по подвалу или чердаку  (в зависимости от схемы системы ГВС) с  запорно-регулировочной арматурой; общедомовый  узел учета; стояки с запорно-регулировочной  арматурой; квартирная разводка до первого отсекающего устройства, включая само устройство. | Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков | 1 год | + |
| 10. | Холодное водоснабжение: водопроводный ввод от  стены здания до общедомового узла учета; общедомовый узел учета; трубопроводы по подвалу  с запорно-регулировочной арматурой; стояки с  запорно-регулировочной арматурой; квартирная  разводка до первого отсекающего устройства, включая само устройство. | Замена и восстановление  работоспособности отдельных элементов  системы холодного водоснабжения, при  необходимости отключение и включение  стояков | 1 год | + |
| 11. | Пожарный водопровод: ввод пожарного  водопровода от стены здания; стояки пожарного водопровода | Замена и восстановление  работоспособности отдельных элементов  пожаротушения (трубопроводов, включая  ввод и стояки пожарного водопровода) | 1 год | + |
| 12. | Канализация: канализационный выпуск  из дома до первого колодца; трубопроводы по подвалу, канализационные стояки с ревизиями и тройниками и вентиляционной вытяжкой. | Замена и восстановление  работоспособности отдельных элементов  системы канализации, в том числе  ликвидация засоров, за исключением  внутриквартирного сантехоборудования | 1 год | + |
| 13. | Внутренняя система электроснабжения и  электротехнические устройства дома | Восстановление работоспособности  внутридомового электрооборудования:  освещение л/клеток, подвалов, чердаков, холлов, номерных знаков и уличных  указателей; вводно-распределительное  устройство в электрощитовой; кабельные  линии по подвалу; поэтажная разводка и  поэтажный щит; поэтажные щитовые с проводкой до индивидуального прибора учета электроэнергии. | 1 год | + |
| 14. | Общедомовая система вентиляции, включая вентиляторы них электроприводы, воздуховоды, вентиляционные каналы, блоки управления вентиляцией | Замена и восстановление  работоспособности отдельных общедомовых элементов | 1 год | + |
| 15. | Общедомовая система пожарной сигнализации, управления эвакуацией, аварийного освещения, дымоудаления. | Замена и восстановление  работоспособности отдельных общедомовых элементов | 1 год | + |
| 16. | Общедомовая система видеонаблюдения | Замена и восстановление  работоспособности отдельных общедомовых элементов | 1 год | + |
| 17. | Общедомовая система контроля доступа | Замена и восстановление  работоспособности отдельных общедомовых элементов | 1 год | + |
| 18. | Почтовые ящики | Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления, кроме замены замков на индивидуальных ячейках. | 1 год | + |
| 19. | Внутридомовые компоненты специальных общедомовых технических устройств: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные  устройства (лифт - ОДС), система ДУ и ППА,  общедомовые приборы учета, датчики контроля  и контроллеры, входящие в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов | Замена и восстановление элементов технических устройств, обеспечение работоспособности элементов и частей элементов специальных устройств по регламентам, устанавливаемым  заводами-изготовителями либо уполномоченными органами исполнительной власти | 1 год | + |
| 20. | Внешнее благоустройство | Ремонт и восстановление разрушенных участков отмост, тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования площадок для отдыха, площадок контейнеров-мусоросборников. Окраска контейнеров, малых форм. Замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей | 1 год | + |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Д.А. Редозубов/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

м.п.

**Приложение 2**

к Договору управления

Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.**

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

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

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

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

Управляющая организация отвечает за вертикальные трубопроводы системы водоотведения и дренажной канализации в помещении собственника до плоскости раструба канализационного тройника или отвода дренажной канализации.

Собственник отвечает за всю разводку системы водоотведения в помещении от плоскости раструба канализационного тройника или отвода дренажной канализации, включая сливную решетку дренажной канализации.

1. **При эксплуатации системы отопления.**

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

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

1. **При эксплуатации системы электроснабжения.**

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

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

1. **При эксплуатации системы пожарной сигнализации.**

Управляющая организация отвечает за оборудование и кабели системы пожарной сигнализации до внешней стены помещения собственника.

Собственник отвечает кабели пожарной сигнализации внутри своего помещения, а также пожарные извещатели, расположенные в помещении собственника.

1. **При эксплуатации системы вентиляции.**

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

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

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Д.А. Редозубов/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

м.п.

**Приложение 3**

к Договору управления

Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Описание Общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Д.А. Редозубов/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

**Приложение 4**

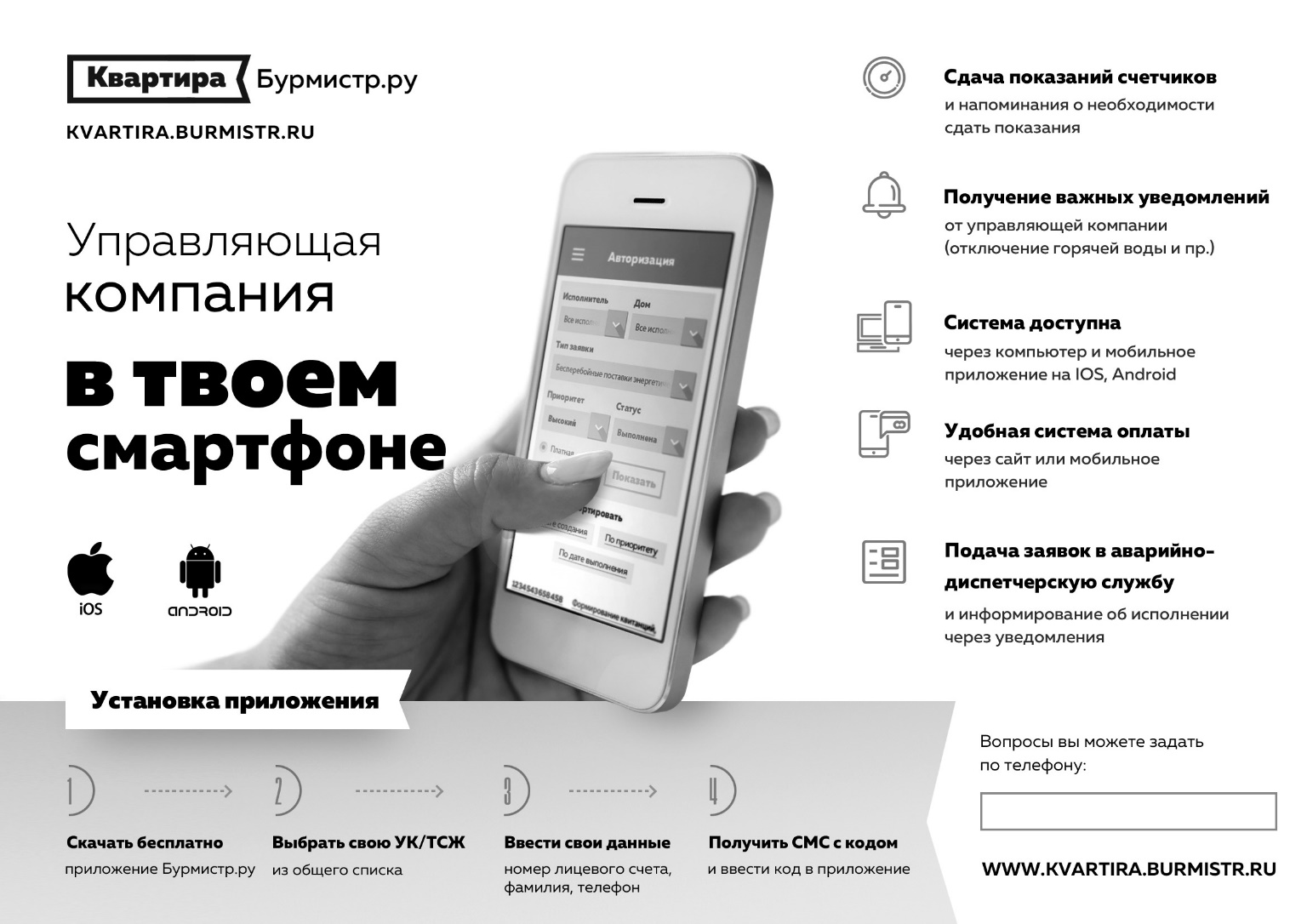
к Договору управления

Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Информация об Управляющей организации.**

|  |  |
| --- | --- |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРЕМЬЕР» |
| Место нахождения | 650023, г. Кемерово, Притомский проспект, дом 25, корпус 2 |
| Сведения о государственной регистрации | Номер гос. регистрации 1194205012693 от 29 мая 2019 года. |
| **Режим работы**  **Администрация**:  **Понедельник - пятница с 08:00 до 17:00, обед с 12:00 до 13:00, суббота, воскресенье – выходной**  **Часы приема граждан**:  **Понедельник, четверг с 15:00 до 17:00**  **Касса:**  **Понедельник - пятница с 08:00 до 17:00, обед с 12:00 до 13:00**  **Паспортный стол:**  **Прописка-выписка**:  **Понедельник, четверг – с 13:00 до 17:00, вторник, пятница – с 8:00 до 12:00**  **Выдача справок:**  **Понедельник - пятница с 08:00 до 17:00, обед с 12:00 до 13:00**  **Аварийно-Диспетчерская Служба**: **КРУГЛОСУТОЧНО** | |
| Фамилия, имя, отчество руководителя | **Редозубов Дмитрий Александрович** |
| Адрес электронной почты | **uk-premier@list.ru** |
| Адрес сайта компании | **uk-premier42.ru** |
| Инстаграмм | **@ uk.premier** |
| Номера телефонов аварийно-диспетчерской службы | **+7 (3842) 650-499** |



1. Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги. [↑](#footnote-ref-1)