**ДОГОВОР**

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

**(между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией)**

г. Кемерово "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г.

ООО «Управляющая компания Родные Просторы» в лице директора Гулого Романа Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющий(ая)ся собственником помещения № \_\_\_ по адресу**:** г. Кемерово, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принадлежащего ему(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_\_\_ года, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

 1.1. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, и иными положениями законодательства РФ.

 1.2. Настоящий договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя разные виды договоров, предусмотренные главами 37, 38 ГК РФ, ст. 162 ЖК РФ.

 1.3. Настоящий договор содержит условия, одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

 2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

 2.2. Управляющая организация по поручению собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.3. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

 2.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора *(в приложении № 1 к настоящему договору управления многоквартирным домом приведен примерный* *состав* *общего имущества в многоквартирном доме).*

2.4. Минимальный перечень услуг и работ, а также дополнительный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (приложение №2 к настоящему Договору), перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение №3 к настоящему Договору) определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества *(в приложениях № 2,3 к настоящему договору управления многоквартирным домом приведен примерный* *перечень* *услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме).*

Изменения в перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений.

2.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

3. Права и обязанности Сторон

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора за вознаграждение, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности в соответствии с приложениями 2 и 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению № 4 к настоящемуДоговору, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление;

е) вывоз твердых комунальных отходов.

3.1.4. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.5. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника – гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

 3.1.6. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в установленные законом сроки. Устранение неисправностей организовывать не позднее, чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 3-х дней с момента поступления заявки.

3.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управляющей ранее организации или заказчика–застройщика вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По письменному заявлению Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

 3.1.9. Обеспечивать по решению общего собрания собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

 3.1.10. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

 3.1.11. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке. Собственники дают письменное согласие Управляющий организации осуществлять обработку персональных данных (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование в случаях, предусмотренных действующим законодательством, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.  Управляющая организация без письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, не передает персональные данные принадлежащие Собственнику иным лицам, в т.ч. организациям.

 3.1.12. Предоставлять информацию Собственнику об изменении размера платы за помещение в Многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, информацию о ежегодном годовом отчете, информацию о выполненых работах, о деятельности компании, информацию о членстве в СРО, размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации.

 3.1.13. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 3-го числа месяца следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.15. Не менее чем за три рабочих дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника, согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.16. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на официальном сайте управляющей организации и сайте органа госвласти, определенного постановлением правительства как сайт для размещения информации об управляющей организации.

3.1.18. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.19. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.20. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.21. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.22. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами.

 3.1.23. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, Правилами содержания общего имущества, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

 3.2.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить в соответствии с условиями п. 4.1. Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- *размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;*

- *перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями №2 и №3 к настоящему Договору.*

3.2.5. Заключить с организацией договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии с «Актом разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника», приложение 6), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

 3.2.7. В заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев осуществлять проверку достоверности передаваемых сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

 3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии законодательством.

 3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

 3.2.10. Представлять интересы собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

 3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем) и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, не допускать засорения дренажных отверстий;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 9.00 час. до 18.00 час в рабочие дни.);

к) письменно согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

л) использовать бытовую канализацию по назначению. Не допускать попадания в систему водоотведения предметов, тряпок и пр. вещей, не имеющих отношения к бытовым стокам.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

 - о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взамодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.10 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6.Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами.

 3.4.7. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

4. Размер платы за **помещение и коммунальные услуги,**

порядок ее внесения

4.1. Размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается:

*- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр общей площади в месяц;*

 *- по ценам и ставкам за содержание жилого помещения за 1 кв. метр общей площади в месяц, устанавливаемым органом местного самоуправления на очередной период (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание жилого помещения).*

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого помещения в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным субъектом РФ и органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

4.4. Плата за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги вносится ежемесячно **до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем**, в кассу или на банковский счет управляющей организации.

4.5. Плата за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.4) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или платежным агентом по поручению Управляющей организации.

4.6. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.7. Сумма начисленных пеней за несвоевременное внесение платы за жилое помещение не включается в общую сумму платы за помещение, а указывается отдельной строкой в платежном документе.Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени в размере, установленном действующим законодательством.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание жилого помещения, отопление и вывоз ТКО.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме*,* стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

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

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 4 к настоящему Договору.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления.

4.14.Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается «Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника» (Приложение № 6).

5.2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и доверенными им лицами в соответствии с полномочиями, определенными на общем собрании путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и\или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных законодательством РФ.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков, Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

**7**. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренным законодательством РФ.

7.2. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

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

9. Срок действия Договора

 9.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его подписания собственником или акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом, вступает в силу с момента внесения многоквартирного дома в реестр к лицензии управляющей организации и действует до 31.12.2022 г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях.

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**Приложения:**

1. Приложение №1 «Состав общего имущества в Многоквартирном доме».

2. Приложение №2 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме».

3. Приложение №3 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме».

4. Приложение №4 «Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

5. Приложение №5 «Сведения о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам».

6. Приложение №6 «Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника».

7. Приложение №7 «Информация об управляющей организации».

8. Приложение №8 «Максимально допустимая мощность бытовых приборов».

 11. Реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**ООО «Управляющая компания Родные Просторы» 650023, г. Кемерово, пр. Московский 16, пом.70 т. 49-21-45р/сч 407 028 104 260 000 03334Кемеровском отделении № 8615к/с 301 018 102 000 000 00612ИНН 420 528 77 53/КПП 420 501001БИК 043 207612Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П.  | **Собственник:**Собственник \_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение 1

к Договору управления

Многоквартирным домом

№ \_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г.

**Cостав**

**общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | Отметка о наличии элемента общего имущества в многоквартирном доме (+/-) |
| **Помещения общего пользования, включая помещения для вахтеров и санузлы** | **+** |
| **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 вытяжной вентиляции** | **+** |
| **Система приточной вентиляции** | **+** |
| **Система дымоудаления** | **+** |
| **Система пожаротушения** | **+** |
| **Система пожарной сигнализации** | **+** |
| **Система управления эвакуацией** | **+** |
| **Система аварийного освещения** | **+** |
| **Система видеонаблюдения** | **+** |
| **Система контроля доступа** | **+** |
| **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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение 2

к Договору управления

Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№****п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Отметка о включении в состав работ** |
|  | Мытье 1-го этажа и кабины лифта. | 5 раз в неделю | **+** |
|  | Мытье лестничного марша и переходных лоджий до 3-го этажа в летний период. | 5 раз в неделю | **+** |
|  | Мытье лестничного марша и сухая уборка переходных лоджий до 3-го этажа в зимний период | 5 раз в неделю | **+** |
|  | Мытье коридоров со 2-го по 16 этаж, лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа | 1 раз в неделю | **+** |
|  | Протирка пыли с почтовых ящиков и пожарных шкафов | 1 раз в неделю | + |
|  | Протирка пыли с радиаторов отопления | 1 раз в квартал |  |
|  | Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования | 1 раз в неделю | + |
|  | 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 | 6 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 | + |
| 1. 6
 | 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 и козырьков, сбивание сосулек. | По мере необходимости | + |
|  | Механизированная уборка снега с территории | По мере необходимости, но не более 4 раз в год. | + |
|  | Вывоз снега с территории | По мере необходимости, но не более 4 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, водоснабжения, канализации, электроснабжения и дымовентиляционных каналах . | 1 раз в месяц | + |
|  | Регулировка систем водоснабжения, теплоснабжения и приточной вентиляции. | 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 системы вытяжной вентиляции | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание системы приточной вентиляции | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание системы видеонаблюдения | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание и настройка КИП и оборудования в тепловых узлах | Ежемесячно | + |
|  | Обслуживание системы контроля доступа | Ежемесячно | + |
|  | Проведение электротехнических замеров сопротивления изоляции, фазы-нуль. | Согласно требованиям технических регламентов | + |
|  | Устранение аварии | В соответствии с требованиями технических регламентов. | + |
|  | Выполнение заявок населения | В соответствии с требованиями технических регламентов. | + |
|  | Дератизация | 12 раз в год | + |
|  | Дезинсекция | 12 раз в год | + |
|  | Управление домом | Постоянно | + |
|  | Организация службы вахтеров | В соответствии с утвержденным графиком | + |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 3

к Договору управления

Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г.

**Перечень**

**работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N 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 лестничныхклетках и во вспомогательных помещениях, входные двери  | Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений на лестничных клетках и во вспомогательныхпомещениях, 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 не прогревов 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 пожарноговодопровода  | 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 поподвалу, 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 сантехоборудование  | 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 электрощитовых; 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 общедомовыхэлементов  | 1 год | + |
| 15. | Общедомовая система пожарной сигнализации, управления эвакуацией, аварийного освещения, дымоудаления. | Замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовыхэлементов  | 1 год | + |
| 16. | Общедомовая система видеонаблюдения | Замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовыхэлементов  | 1 год | + |
| 17. | Общедомовая система контроля доступа | Замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовыхэлементов  | 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 либоуполномоченными органами исполнительнойвласти  | 1 год | + |
| 20. | Внешнее благоустройство  | Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки, тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования площадок для отдыха, площадок контейнеров-мусоросборников. Окраска малых форм. Замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей  | 1 год | + |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 4

к Договору управления

Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_\_ г.

**Порядок**

**изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Требования к качеству коммунальных услуг | Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества | Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества |
| 1. Холодное водоснабжение |
| **1.1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года** | **допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:****8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84\*)** | **за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с** **приложением N 2** **к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений** **раздела IX** **Правил** |
| **1.2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям** **законодательства** **Российской Федерации о техническом регулировании** **(СанПиН 2.1.4.1074-01)**нарушение качества не допускается | **отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается** | **при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям** **законодательства** **Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с** **приложением N 2** **к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с** **пунктом 101** **Правил** |
| **1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора:****в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);****у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)** | **отклонение давления не допускается** | **за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:****при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с** **приложением N 2** **к Правилам;****при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с** **приложением N 2** **к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с** **пунктом 101** **Правил** |
| 2. Горячее водоснабжение |
| **2.2. Обеспечение****температуры горячей воды в точке разбора:****температура горячей воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60°С и не выше 75°С.** | **допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании:****в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °C;****в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °C** | **а) за каждые 3 °C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с** **приложением N 2** **к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений** **раздела IX** **Правил****б) за каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду** |
| **2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям** **законодательства** **Российской Федерации о техническом регулировании** **(СанПиН 2.1.4.2496-09** | **отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается** | **при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с** **приложением N 2** **к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с** **пунктом 101** **Правил** |
| **2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)** | **отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается** | **за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:****а) при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с** **приложением N 2** **к Правилам;****б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с** **приложением N 2** **к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с** **пунктом 101** **Правил** |
| 3. Водоотведение |
| **3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года** | **допустимая продолжительность перерыва водоотведения:****не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца,****4 часа единовременно (в том числе при аварии)** | **за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с** **приложением N 2** **к Правилам, с учетом положений** **раздела IX** **Правил** |
| 4. Электроснабжение |
| **4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года** | **допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:****а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;****б) 24 часа - при наличии одного источника питания** | **за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с** **приложением N 2** **к Правилам, с учетом положений** **раздела IX** **Правил** |
| **4.2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям** **законодательства** **Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)** | **отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается** | **за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с** **приложением N 2** **к Правилам, с учетом положений** **раздела IX** **Правил** |
| 5. Газоснабжение |
| **5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года** | **не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца** | **за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с** **приложением N 2** **к Правилам, с учетом положений** **раздела IX** **Правил** |
| **5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям** | **отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается** | **при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |
| **5.3. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа** | **отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается** | **за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом:****а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;****б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления** **коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов** |
| 6. Отопление |
| **6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода** | **допустимая продолжительность перерыва отопления:****не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;****не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °C;****не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °C до +12 °C;****не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °C до +10 °C** | **за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| **6.2. Обеспечение нормативной температуры воздуха:****в жилых помещениях - не ниже +18 °C (в угловых комнатах - +20 °C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °C (в угловых комнатах - +22 °C);****в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании** **(ГОСТ Р 51617-2000)** | **допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °C;****допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °C;****снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается** | **за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с** **приложением N 2** **к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений** **раздела IX** **Правил** |
| **6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:****с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);****с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см);****с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем** | **отклонение давления более установленных значений не допускается** | **за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с** **приложением N 2** **к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с** **пунктом 101** **Правил** |

**Примечания:**

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Приложение 5

к Договору управления

Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г.

**Сведения**

**о Собственниках по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№№****п/п** | **ФИО Собственника** | **№ квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ** | **Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ (кв.м)** | **Доля Собственника по правоустанавливающему документу****(доля, процент, кв.м)** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| 1 |  |  |  |  |

Приложение 6

к Договору управления

Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Акт**

**разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.**

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

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

Собственник отвечает за всю разводку 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 до плоскости раструба канализационного тройника или отвода дренажной канализации.

Собственник отвечает за всю разводку системы водоотведения 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 болтовых соединений в электросчетчике в распределительном щитке. Управляющая организация отвечает за заземляющий провод до болтовых соединений в распределительном щитке, включая сами болтовые соединения.

Собственник отвечает за отходящие от болтовых соединений электросчетчика провода квартирной электросети, включая все оборудование, установленное на этих сетях, в т.ч. электросчетчик, а также заземляющий провод 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 и оповещатель, 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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 7

к Договору управления

Многоквартирным домом

№\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г.

**Информация об Управляющей организации**

|  |  |
| --- | --- |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Родные Просторы» |
| Место нахождения | 650023, г. Кемерово, пр. Московский 16, пом.70 |
| Сведения о государственной регистрации | Номер гос. регистрации 1144205007968 от 12мая 2014 года. |
| Режим работы | ***Администрация***: **пн.-пт. с 08:00 до 17:00,** **обед с 12:00 до 13:00*****Часы приема граждан***:**Пн. с 15:00 до 17:00*****Касса:*** **Пн., вт., пт. – с 8:00 до 17:00, обед с 12:00 до 13:00****Ср. - с 8:00 до 19:00, обед с 12:00 до 13:00****Чт. – с 8:00 до 12:00*****Паспортный стол:* 77-59-35****Прописка-выписка**:**Пон., ср. – с 8:00 до 12:00****Вт., пт. – с 13:00 до 17:00****Выдача справок:****Пн., вт., ср., пт. – с 8:00 до 17:00, обед с 12:00 до 13:00****Чт. – с 8:00 до 12:00*****Аварийно - Диспетчерская Служба***: круглосуточно |
| Фамилия, имя, отчество руководителя | Гулый Роман Сергеевич |
| Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб | Аварийно - Диспетчерская Служба: **49-21-45.** |

Приложение 8

 к Договору управления

Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Максимально допустимая мощность приборов,**

**оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд**

*Примечание. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг гражданам) в договоре должны быть указаны сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд (указываются в договоре).*

Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ватт.