ДОГОВОР № 1-13М17а/20
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Новокузнецк **«01» декабря 2020 г.**

Настоящий договор управления многоквартирным домом заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новокузнецк ул. 13 Микрорайон, 17а, от «30» ноября 2020 года № 1/20 между сторонами: с одной стороны

Общество с ограниченной ответственностью «ЖКУ – 4» (ООО «ЖКУ-4») (ИНН 4218003889, ОГРН 1084218001911, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 99 от 29.04.2015 г., выдана Государственной жилищной инспекцией Кемеровской области), в лице Генерального директора Буксбаум Ларисы Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, и с другой стороны – **Собственники помещений многоквартирного дома по адресу г. Новокузнецк, 13 Микрорайон, 17а**, именуемые в дальнейшем «**Собственники помещений**», в лице председателя совета многоквартирного дома Мартыновой Марины Владимировны, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 1/20 от 30.11.2020 г.) являющегося собственником помещения в МКД на основании выписки из ЕГРН № 42-42-06/036/2008-365 от 07.05.2008г.

Стороны договорились о нижеследующем.

1.Общие положения

1.1 Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

1.3. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности.

1.4. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета многоквартирного дома). В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) то его обязанности временно могут быть исполнены другим членом совета многоквартирного дома или иным собственником помещения.

1.5. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора с даты, указанной в решении общего собрания Собственников, или не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

1.6. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных (фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные), включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

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

1.8. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется:
- выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом,
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Собственники в свою очередь обязуются оплачивать эти услуги и работы согласно условиям настоящего Договора.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в приложении № 3,4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждается общим собранием собственников помещений в МКД и не может быть утвержден в объеме менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

2.3. Состав общего имущества, в отношении которого по настоящему Договору осуществляется управление, указан в **Приложении № 1 к настоящему Договору.**

2.4. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом указан в **Приложении № 2 к настоящему Договору.**

Перечень работ по ремонту общего имущества указан в **Приложении № 3 к настоящему Договору.**

Перечень услуг по содержанию общего имущества указан в **Приложении № 4** к настоящему Договору.

2.5. Перечни работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут быть изменены путем внесения изменений в настоящий Договор. В случае принятия Собственниками или советом многоквартирного дома решений о текущем ремонте общего имущества в течение срока действия настоящего Договора, внесения изменений в перечень, указанный в **Приложении № 4 к настоящему Договору**, не требуется.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД обеспечивается в том числе путем:

а) определения способа оказания услуг и выполнения работ;

б) подготовки заданий для исполнителей услуг и работ;

в) выбора, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД;

г) заключения соответствующих договоров с организациями, осуществляющими поставки коммунальных ресурсов, в том числе прием сточных вод;

д) осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

3.1.2. Организовать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии со степенью благоустройства МКД, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;
д) отопление.
3.1.3. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры для приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД.
3.1.4. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления актов осмотра в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.
3.1.5. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищные услуги, в том числе:
а) начислять обязательные платежи за жилищные услуги, установленные решением общего собрания собственников помещений в МКД;
б) формировать и представлять собственникам помещений платежный документ не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
в) размещать информацию о размере платы за жилое помещение, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
г) принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, и другие услуги согласно настоящему Договору и платежному документу;
г) осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение на основании обращения собственников помещений в случаях, предусмотренных законодательством. При этом по желанию собственника (оформленному в письменном виде) излишне уплаченные собственником суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.
3.1.6. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в порядке, предусмотренном постановлениями Правительства от 13.08.2006 № 491, от 15.05.2013 № 416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).
3.1.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.
Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.
Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.
3.1.8. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.
3.1.9. Организовать подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:
а) разработку перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также по результатам осмотра общего имущества собственников помещений в МКД;
б) расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
в) подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
г) подготовку предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД.

3.1.10. Вести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, в том числе при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества собственников помещений в МКД, поврежденного в результате наступления страхового случая (в случае если общее имущество собственников помещений в МКД застраховано). Порядок восстановления поврежденного имущества определяется условиями договора страхования.

3.1.11. Ежегодно в I квартале текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

Форма отчета Управляющей организации утверждена приложением № 6 к настоящему Договору.

3.1.12. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей помещений в МКД.

По письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представлять собственникам и пользователям помещений информацию. Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах (стойках) в Управляющей организации или в ГИС ЖКХ, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки.

3.1.13. Организовать и вести личный прием собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД представителями Управляющей организации по вопросам выполнения настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями Управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.14. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Управляющая организация при необходимости направляет уведомления о выявленном факте в государственную жилищную инспекцию и совет МКД.

В случае принятия решения об определении Управляющей организации лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), Управляющая организация заключает соответствующий договор на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД, в том числе в части оплаты.

Денежные средства, поступающие по указанному договору, расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД и законодательством РФ.

Управляющая организация, будучи уполномоченной решением собрания собственников помещений в МКД на заключение договоров об использовании общего имущества, обеспечивает также охрану и защиту интересов собственников помещений от незаконного использования общего имущества, включая представление интересов собственников помещений в судах при предъявлении негаторного, виндикационного и иного вещно-правового исков, взыскании неосновательного обогащения, компенсации причиненного общему имуществу ущерба.

3.1.15. Обеспечить участие представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

Представитель собственников помещений в МКД для участия в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их

приемке, определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД (уполномоченное лицо). В случае если соответствующее решение не принято общим собранием собственников помещений в МКД, Управляющая организация уведомляет о приемке работ совет МКД.
3.1.15.1. Участие уполномоченного лица или председателя совета МКД в приемке работ осуществляется с учетом действующих технических регламентов, в том числе с учетом положений, касающихся техники безопасности.
3.1.15.2. Отказ уполномоченного лица или председателя совета МКД от участия в приемке работ, а также неявка в назначенное время не являются основанием для отмены выполнения ранее назначенных работ.
3.1.16. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД для рассмотрения данного вопроса общим собранием собственников помещений в МКД.
3.1.17. На основании заявки собственника составлять акты о фактах предоставления коммунальных и/или жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
3.1.18. При наличии общедомового прибора учета ежемесячно снимать и передавать показания такого прибора учета в сроки, определенные договорами с ресурсоснабжающими организациями, и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.
Сохранность информации о показаниях общедомовых, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета сохраняется Управляющей организацией в течение не менее трех лет.
3.1.19. Согласовать с собственником устно время доступа в занимаемое им жилое помещение о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ.
3.1.20. При направлении своих представителей обязать их предъявлять документы, подтверждающие их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое помещение собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных собственником показаний приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами предоставления жилищных услуг и настоящим Договором.
Наличие полномочий у представителя Управляющей организации подтверждается нарядом, приказом, заданием Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иным подобным документом.
3.1.21. Предоставлять собственнику в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в МКД, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды за расчетный период, запрашиваемый собственником.
3.1.22. Осуществлять взаимодействие с представителями совета МКД в порядке, установленном законодательством и условиями настоящего Договора, в том числе по следующим направлениям:
а) совместное обсуждение предложений о порядке пользования общим имуществом в МКД (в том числе земельным участком, на котором расположен МКД), о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обсуждение проектов договоров, заключаемых в отношении общего имущества в МКД;
б) осуществление контроля за оказанием услуг и/или выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
3.1.23. Представлять интересы собственника во взаимодействии с третьими лицами по вопросам управления МКД в целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2. Управляющая организация вправе:
3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

3.2.2. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.
3.2.3. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию:
– для доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;
– для начисления платы за жилищные услуги;
– для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей.
3.2.4. Направлять председателю совета МКД предложения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для рассмотрения таких предложений на общем собрании собственников помещений в МКД.
3.2.5. Вносить предложения по изменению условий настоящего Договора, определению порядка внесения таких предложений.
3.2.6. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений в МКД.
3.2.7. Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение, занимаемое собственником, в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.
3.2.8. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 25-го (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
3.2.9. В случае образования задолженности за предоставленные жилищных услуг требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.
3.2.10. Требовать от собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
3.2.11. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан.
3.2.12. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.
3.2.13. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК.
3.2.14. Оказывать собственнику иные услуги, выполнять по поручению собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров.
3.2.15. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД.
3.2.16. При наличии решения общего собрания собственников помещений в МКД выделить и оснастить специальные места для курения на открытом воздухе или в изолированных помещениях общего пользования, которые оборудованы системами вентиляции.
3.2.17. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества собственников со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.3. В рамках настоящего Договора Собственник обязан:
3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества.
3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.
3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы:
– подтверждающие право собственности на жилое помещение.

3.3.4. Своевременно информировать УО о смене собственника жилого помещения и предоставлять в УО необходимые документы.
3.3.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в АДС, а при возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.
3.3.6. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.
3.3.7. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.
3.3.8. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время для проверки, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ -- по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.
3.3.9.Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории либо проведения работ, а так же при осуществлении отгрузки твердых коммунальных отходов.
3.3.10. Согласовывать с Управляющей организацией выносимые на общие собрания Собственников вопросы повестки дня, в случаях, когда вследствие принятия решений по данным вопросам на Управляющую организацию могут быть возложены дополнительные обязанности, либо если такие решения касаются изменения порядка исполнения и (или) цены настоящего Договора. В случае неисполнения данной обязанности со стороны Собственников Управляющая организация вправе не принимать к исполнению соответствующее решение общего собрания Собственников.
3.3.11. Инициатор общего собрания Собственников обязан уведомлять в письменной форме Управляющую организацию о принятых на общих собраниях Собственников решениях – в течение пяти дней с момента подписания протокола общего собрания. К уведомлению о принятых на общем собрании Собственниках решениях прилагаются заверенные инициатором общего собрания копии протокола общего собрания и решений Собственников. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения данной обязанности Управляющая организация не может отвечать за неисполнение принятых на таком собрании решений.
3.3.12. Избирать по решению общего собрания Собственников совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома. В течение пяти дней с момента принятия данного решения сообщить Управляющей организации в письменной форме сведения обо всех членах совета, с указанием их контактных данных и приложением заверенных инициаторами собрания копий протокола и решения общего собрания.
3.3.13. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4. В рамках настоящего Договора Собственник вправе:
3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.
3.4.2. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных собственником показаний приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами предоставления жилищных услуг и настоящим Договором.
3.4.3. При наличии индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета ежемесячно снимать показания и передавать их Энергоснабжающую организации не позднее 25 числа.

3.4.4. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.
3.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.
3.4.6. На общем собрании собственников помещений в МКД принять решение и поручить УО выполнение мероприятий по выделению и оснащению специальных мест для курения на открытом воздухе или в изолированных помещениях общего пользования, оборудованных системами вентиляции.
3.4.7.Устанавливать по решению общего собрания Собственников поощрение председателю совета многоквартирного дома за выполняемую им общественную деятельность, определять вид, размер, источник такого поощрения и порядок его предоставления.

3.5. В рамках настоящего Договора Собственник не вправе:
3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.
3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.
3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД.
3.5.4. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешительных документов.
3.5.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.
3.5.6. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 °С.
3.5.7. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
3.5.8. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.
3.5.9. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 7:00 (ремонтные работы разрешается производить в период с 8:00 до 20:00).
3.5.10.С момента заключения настоящего договора не производить установку в местах общего пользования перегородок, дверей, тамбуров;
3.5.11.Хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
3.5.12. Сбрасывать в санитарный узел мусор и отходы, засоряющие канализацию;
3.5.13. Допускать остановку или стоянку транспортных средств в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

4. Порядок определения договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.2. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.
4.3. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок 1 (один) год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.
4.4. Размер платы собственника за содержание и ремонт жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.
4.5. Размер платы за жилое помещение может быть уменьшен в соответствии с Правилами содержания общего имущества.
4.6.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).
4.7. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, определяется в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг № 354.
4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25-го (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится соразмерно доле собственника в общем имуществе собственников помещений в МКД.
4.9. Неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение.
При временном отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством.
4.10. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты собственником жилого помещения и коммунальных услуг собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, которые установлены ЖК.
4.11. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также 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.
4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.
4.13. Цена Договора определяется общей стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в год, согласно смете затрат Приложение 7.
4.14. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью выполнения работ (оказания услуг).

По истечении одного года размер платы за содержание жилого помещения подлежит изменению на основании решения общего собрания собственников об установлении иного размера платы за содержание жилого помещения с учетом предложений управляющей организации. В случае, если общее собрание не примет соответствующего решения либо собрание по этому вопросу не будет созвано, размер платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) подлежит индексации. Размер платы подлежит индексации с учетом уровня инфляции не чаще одного раза в год в пределах индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики РФ.
4.15. Плата по настоящему Договору вносится на расчетный счет Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указанными в платежных документах, путем перечисления денежных средств через кредитные организации и иными способами, не запрещенными законом.

В случае, если Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг и общее собрание Собственников приняло решение о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, то плата за такие услуги вносится ресурсоснабжающим организациям путем перечисления денежных средств через кредитные организации и иными способами, не запрещенными законом.

4.16. Работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются Управляющей организацией за отдельную плату по договорным ценам.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством – в объеме принятых на себя обязательств, то есть в границах эксплуатационной ответственности и в период действия Договора.

5.2. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

5.3. В случае выявления Управляющей организацией факта проживания в помещении Собственника, нанимателя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке по месту жительства либо по месту пребывания, и невнесения за них платы по настоящему Договору, после соответствующей проверки Управляющая организация вправе взыскать с Собственника, нанимателя понесенные убытки.

5.4. Собственник и иной пользователь помещения, не обеспечивший без уважительной причины своевременный доступ в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для проведения профилактических осмотров, устранения аварийных ситуаций, несет ответственность за убытки, понесенные в результате таких действий, как перед Управляющей организацией, так и перед другими лицами в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Управляющая организация не несет ответственность:

а) за противоправные действия (бездействие) Собственников, нанимателей и иных лиц;

б) за действия Собственников и иных лиц на общедомовом оборудовании, осуществленные без согласования с Управляющей организацией;

в) за неисполнение решения общего собрания Собственников в случае нарушения Собственниками обязанностей, предусмотренных пунктами 3.3.10-3.3.12 настоящего Договора;

г) за аварии, произошедшие не по ее вине, в том числе при невозможности предвидеть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и т.п.);

5.6. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, сделавшие невозможным их исполнение.

5.7. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору

6.1. Контроль Собственников за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется путем:

а) получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ, в том числе путем привлечения за свой счет лиц, осуществляющих соответствующие экспертизы;

в) участия в осмотрах общего имущества, в том числе участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования, с целью подготовки предложений Управляющей организации по их ремонту;

г) участия в приемке работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

д) фиксирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества посредством составления соответствующих двусторонних актов, с обязательным присутствием уполномоченных представителей Управляющей организации,
е) обращения в компетентные государственные и муниципальные органы;
ж) ежегодного получения от Управляющей организацией отчета об исполнении настоящего Договора;
з) подписания председателем совета многоквартирного дома либо иным Собственником (при отсутствии председателя совета многоквартирного дома) актов выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. При этом, если в течение десяти дней с момента предоставления указанному лицу акта Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки выполненных работ и (или) оказанных услуг, то работы считаются принятыми, а услуги – оказанными, качественно и в полном объеме;
е) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений в Управляющую организацию.
6.2. В случаях нарушения условий Договора, в том числе в случае отказа Собственников от приемки выполненных работ и (или) оказанных услуг, по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:
а) нарушения качества, объемов, сроков оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Собственников;
б) неправомерные действия Собственника.
Акт может быть составлен с использованием бланков либо в произвольной форме. Акт составляется комиссионно (в составе не менее чем из трех человек), с обязательным участием представителя Управляющей организации и лица, по инициативе которого составляется акт о нарушениях. В случае неявки указанных лиц, извещенных о месте и времени составления акта, акт может быть составлен в их отсутствие. В акте указываются: наименование акта, место, время, данные присутствующих лиц, объект осмотра, описание выявленных нарушений, а также все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, при их наличии, подписи присутствующих. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах – по одному для Управляющей организации и лица, по инициативе которого составляется акт

7. Заключение договора, срок действия договора, изменение и расторжение договора

7.1. Срок действия настоящего Договора составляет один год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:
7.2.1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами.
7.2.2. В судебном порядке.
7.2.3. В связи с окончанием срока действия Договора, если одной из сторон получено заявление от другой стороны о намерении расторгнуть настоящий Договор.
7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных положениями Жилищного кодекса, гражданского законодательства.
7.4.1. В случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД собственники вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.
Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора не позднее чем за 2 (два) месяца до его прекращения путем направления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.
7.4.2. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств: когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 (шесть)

календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.
7.4.3. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в пункте 7.4.2 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений, на информационных стендах с предложением провести общее собрание собственников помещений по вопросу избрания новой управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом. Договор прекращается с соблюдением правил пункта 2 статьи 200 ЖК РФ.
7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.
7.6. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками.
7.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.
7.8. В случае переплаты собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от собственника письменное распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.
7.9. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается.
7.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Договор от имени собственников помещений подписывается председателем совета многоквартирного дома в порядке подпункта 3 пункта 8 статьи 161.1 ЖК РФ на основании наделения его полномочиями на общем собрании собственников помещений. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе получить от Управляющей организации копию договора управления.
8.2.При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходят обязательства предыдущего Собственника по исполнению условий настоящего Договора.
8.3. Представительство (офис) Управляющей организации находится по адресу: 654059 г. Новокузнецк, ул. Тореза,111а.
8.4.Настоящий Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного Сторонами.
8.5. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (и/или председателя совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.
8.6. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта управления по заявлению одной из сторон.
8.7. Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД осуществляется в порядке и сроки, установленные в соответствии с жилищным законодательством.
8.8. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором. К настоящему Договору прилагаются:

8.8.1. Приложение № 1. Состав общего имущества, в отношении которого по настоящему Договору осуществляется управление.
8.8.2. Приложение № 2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом

8.8.3. Приложение № 3. Перечень работ по ремонту общего имущества.
8.8.4. Приложение № 4. Перечень услуг по содержанию общего имущества.
8.8.5. Приложение № 5. Акт о разграничении ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками.
8.8.6. Приложение № 6 Форма отчета.
8.8.7. Приложение № 7 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, установленный на момент заключения договора.

9. Адреса и реквизиты Сторон

1. Управляющая организация

ООО «Жилищно-коммунальное управление-4»,
654059, г. Новокузнецк, ул. Мориса Тореза, 111а, тел./факс 54-45-24
e-mail: zeu4@rambler.ru
ИНН/КПП 4218003889/421801001, р/с 407028106261700048 85 к/с 30101810200000000612 Отделение № 8615 Сбербанк России г. Кемерово БИК 043207612

Генеральный директор _____ *м.п.*

2. Собственники помещений

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу г. Новокузнецк, ул. 13 Микрорайон, 17а

Председатель совета многоквартирного дома по адресу г. Новокузнецк, ул. 13 Микрорайон, 17а – собственник помещения № 87

Избран на основании решения общего собрания Собственников помещений (протокол № 1/20 от 30.11.2020)
паспорт серия 32 08 № 498363 выдан 27.06.2008г. отделением в Заводском районе ОУФМС России по Кемеровской области в г.Новокузнецке
выписка из ЕГРН № 42-42-06/036/2008-365 от 07.05.2008г.)
Адрес регистрации по месту жительства: г. Новокузнецк, ул. 13 Микрорайон, 17а - 87
Телефон 8-951-599-13-90

_____ **Мартынова М.В.**

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
№ 1-13М17а/20 от «01» декабря 2020 г.

Состав общего имущества

Адрес многоквартирного дома	г. Новокузнецк, ул. Микрорайон 13, 17а
Серия, тип постройки	
Год постройки	1977
Этажность	
Количество квартир	139
Количество нежилых помещений	
Общая площадь многоквартирного дома, м^2	7313
Общая площадь жилых помещений, м^2	
Общая площадь нежилых помещений, м^2	
Степень износа по данным государственного технического учета	
Год последнего комплексного капитального ремонта	
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, м^2	
Кадастровый номер земельного участка	

Наименование элемента общего имущества	**Параметры**
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество -
Межквартирные лестничные площадки	Количество - шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей шт.
Балконы	Количество балконов - шт.
Коридоры	Количество шт.
Технические этажи	Площадь – м^2. Материал пола:
Кровля	Вид кровли двускатная (плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли – Площадь кровли – м^2
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - шт., из них: - деревянных – шт., - металлических - шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – шт.
Светильники в местах общего пользования	Количество - шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 76 мм. – м.п. 2. 20 мм. – м.п.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек – шт., - вентилей - шт., - кранов - шт.
Элеваторные узлы	Количество - шт.
Радиаторы в местах общего пользования	Количество - шт.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 76 мм. – м.п. 2. 25мм. – м.п. 3. 15 мм. – м. п.

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 76 мм. – м.п. 2. 25 мм.- м.п. 3. 15 мм. – м. п.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - шт., вентилей - шт., кранов - шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: _____ 1) прибор учета холодной воды , марка , номер , дата следующей поверки 2) прибор учета _____, марка _____, номер _____, дата следующей поверки _____ 3) прибор учета _____, марка _____, номер _____, дата следующей поверки _____ 4) прибор учета _____, марка _____, номер _____, дата следующей поверки _____
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. мм. м.п. 2. мм _____ м
Иное оборудование	
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома	
Общая площадь	Земельного участка м2, в том числе: - застройка – м2 - асфальт м2 - грунт, газоны – м2
Зеленые насаждения	Деревья - шт., кустарники- шт., саженцы – шт.
Элементы благоустройства	Урна металлическая- шт. Детское оборудование- ед. Лавочка- шт. Газонное ограждение- секций.
Иные строения	Контейнерная площадка на контейнера (совместная)

Генеральный директор
ООО «ЖКУ-4» _____ _____ **Мартынова М.В.**

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
№ 1-13М17а/20 от «01» декабря 2020 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Разработка годового финансово-хозяйственного плана по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.
2. Подготовка предложений по установлению размера платы Собственниками, нанимателями за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.
3. Планирование деятельности по управлению многоквартирным домом.
4. Хранение и ведение технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.
5. Заключение необходимых договоров с подрядными и субподрядными организациями на выполнение работ и оказание услуг. Контроль их исполнения.
6. Подготовка перечней и стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества для их утверждения на общих собраниях Собственников.
7. Подготовка предложений по капитальному ремонту многоквартирного дома.
8. Заключение и учет договоров и соглашений на поставку коммунальных ресурсов, контроль за соблюдением условий заключенных договоров и соглашений, если иное не предусмотрено действующим законодательством.
9. Организация претензионной работы.
10. Ведение расчетов с Собственниками и нанимателями помещений за оказываемые услуги и выполняемые работы по настоящему Договору, в том числе: предоставление платежных документов, заключение договоров с расчетными центрами, платежными агентами, начисление, сбор денежных средств.
11. Принятие мер по истребованию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.
12. Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания и круглосуточного дежурства диспетчерской службы.
13. Снятие и проверка показаний индивидуальных и коллективных приборов учета коммунальных ресурсов, если иное не предусмотрено действующим законодательством..
14. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача необходимых справок, относящихся к компетенции Управляющей организации; передача функций по регистрационному учету третьим лицам.
15. Ведение бухгалтерского учёта, учёт товарно-материальных ценностей , основных средств и нематериальных активов, труда и заработной платы, фактических затрат, раздельного учёта. Составление баланса, ведение налогового учёта, сводной бухгалтерской и финансовой отчётности.
16. Информирование граждан – собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные и иные услуги в порядке, установленном законодательством.
17. Представление устных и письменных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома и по иным вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.
18. Оказание помощи в проведении общего собрания Собственников.
19. Прием граждан (нанимателей, Собственников и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.
20. Подготовка отчетов об использовании денежных средств собственников многоквартирных жилых домов по содержанию общего имущества.
21. Решение вопросов пользования и распоряжения общим имуществом (на основании решения собрания собственников).
22. Организация работы по исполнению требований законодательства о раскрытии информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ по управлению многоквартирными домами.
23. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирного домом.

Генеральный директор
ООО «ЖКУ-4» _____ _____ **Мартынова М.В.**

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
№ 1-13М17а/20 от «01» декабря 2020 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№	Вид работ	Наименование объекта проведения работ	Сроки выполнения работ
1.	Устранение деформации, восстановление поврежденных участков фундамента, гидроизоляции, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	фундамент	По необходимости*
2.	Герметизация стыков, восстановление архитектурных элементов, номерных знаков, восстановление теплоизоляционных свойств стеновых панелей, восстановление неисправности водоотводящих устройств ,ремонт и окраска фасадов	стены и фасад	По необходимости*
3.	Восстановительные работы по устранению дефектов: заделка швов и трещин, утепление, гидроизоляция и звукоизоляция.	перекрытие и покрытие	По необходимости*
4.	Усиление и ремонт элементов стропильной системы, антисептирование и антиперирование деревянной стропильной системы, устранение неисправностей кровли, замена вытяжных устройств, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции, окраска металлических частей на кровле.	крыша	По необходимости* В случае протечек – незамедлительное их устранение.
5.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	оконные и дверные заполнения	По необходимости* В отопительный период незамедлительное устранение выявленных нарушений.
6.	Усиление, смена, заделка отдельных участков	межквартирные перегородки	По необходимости*
7.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов, восстановление гидроизоляции, примыканий, восстановление крепления ограждений.	лестницы, балконы, крыльца, козырьки над входами в подъезды (подвалы), над балконами верхних этажей	По необходимости*
8.	Замена / восстановление отдельных участков	полы	В случае повреждения и по необходимости*
9.	Восстановление и замена отдельных участков системы отопления, водоснабжения, циркуляции холодной воды в трубах.	инженерные сооружения (трубы) в подвалах на стояках и внутри квартир	При возникновении аварийных ситуаций либо по необходимости*
10.	Восстановление отделки стен, потолков, откосов при выявленных нарушениях.	внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях	По необходимости*
11.	Установка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов		Во исполнение Федерального закона от 23.11.2009г № 261-ФЗ
12.	Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.	внутренняя система отопления и ИТП	По необходимости*
13.	Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем	внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения	При возникновении аварийных ситуаций либо по необходимости*
14.	Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем	внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства	При возникновении аварийных ситуаций либо по необходимости*
15.	Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем ,восстановление неплотностей вентиляционных каналов.	внутренняя система вентиляции	По необходимости*

** По необходимости, то есть в соответствии с планом текущего ремонта, утвержденного на общем собрании Собственников, либо при крайне неудовлетворительном состоянии элемента общего имущества, требующего срочного ремонта.*

Генеральный директор
ООО «ЖКУ-4» _____ _____ **Мартынова М.В.**

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом
№ 1-13М17а/20 от «01» декабря 2020 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№	Вид работ	Периодичность выполнения работ
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1	**Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:** – проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; – проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: – признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; – коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; – поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; – при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; – проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	не реже двух раз в год.
2	**Работы, выполняемые в отношении подвальных помещений:** – проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; – проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; – контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	не реже двух раз в год
3	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** – выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; – выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; – выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;	не реже двух раз в год
4	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:** – выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; – выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; – выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; – выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;	не реже двух раз в год

№	Вид работ	Периодичность выполнения работ
	– выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; – проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	
5	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:** – контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; – выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; – выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	не реже двух раз в год.
6	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:** – проверка кровли на отсутствие протечек; – проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; – выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; – проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; – проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; – контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; – осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; – проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; – проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; – проверка состояния защитного окрасочного слоя металлических элементов, – проверка состояния пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель . – проверка состояния антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	обследование крыши не реже 2-х раз в год, устранение протечек незамедлительно.
7	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:** – выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; – выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; – выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; – выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;	не реже двух раз в год.
8	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:** – выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления	не реже двух раз в год

№	Вид работ	Периодичность выполнения работ
	связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; – контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); – выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; – контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; – контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	незамедлительное восстановление в отопительный период.
9	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:** – выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; – проверка звукоизоляции и огнезащиты;	не реже двух раз в год.
10	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов**, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	не реже двух раз в год.
11	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме**: – проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	не реже двух раз в год
12	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** – проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; – при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт..	не реже двух раз в год.
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
13	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:** – техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; – контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; – проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; – устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; – контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	не реже двух раз в год по мере необходимости.
14	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме:** – проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; – постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; – гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; – работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-	два раза в год

№	Вид работ	Периодичность выполнения работ
	коррозионных отложений;	
15	**Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:** – проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); – постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; – контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); – контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; – контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; – переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; – промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; – очистка и промывка водонапорных баков; – промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	по мере необходимости в соответствии с планами ППР
16	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:** – испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; – проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); – удаление воздуха из системы отопления; – промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год. по мере необходимости
17.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, в многоквартирном доме:** – проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; – проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; – техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок, внутреннего противопожарного водопровода, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	в соответствии с планом ППР.
	III Работы и услуги по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
18.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей трёх нижних этажей	5 раз в неделю
19.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю
20.	Мытьё лестничных площадок и маршей трёх нижних этажей	1 раз в месяц
21.	Мытьё лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц
22.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
23.	Мытьё окон	1 раз в год
24.	Влажная протирка стен	1 раз в год
25.	Влажная протирка дверей (дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек)	2 раза в год
26.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток	2 раза в год
27.	Влажная протирка перил лестниц	2 раз в месяц
28.	Влажная протирка плафонов	1 раз в год
29.	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
30.	Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год
31.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего	2 раза в месяц

№	Вид работ	Периодичность выполнения работ
	имущества в многоквартирном доме	
IV. Работы по содержанию придомовой территории, входящей в состав общего имущества дома, в холодное время года (с 15 октября но 14 апреля)		
32.	Подметание снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд	3 раза в неделю
33.	Подметание снега с внутридворовой проезжей части	3 раза в неделю
34.	Уборка газонов средней засоренности в зимний период	1 раз в неделю
35.	Подсыпка пешеходных дорожек песком или смесью песка с хлоридами	3 раза в неделю
36.	Сдвигание снега с внутридворовой проезжей части	1 раз в неделю
37.	Очистка внутридворовой проезжей части от уплотнённого снега	1 раз в месяц
38.	Очистка ступеней и площадки перед входом в подъезд от наледи	1 раз неделю
39.	Очистка (уборка) контейнерной площадки	5 раз в неделю
40.	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
41.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в месяц
V. Работы по содержанию придомовой территории, входящей в состав общего имущества дома, в теплое время года (с 15 апреля по 14 октября)		
42.	Подметание и уборка ступеней и площадки перед входом в подъезд (тротуары 1 класса)	1раз в трое суток
43.	Подметание и уборка внутридворовой проезжей части (тротуары 1 класса)	1раз в трое суток
44.	Уборка газонов средней засоренности в летний период	3 раза в неделю
45.	Выкашивание газонов	1 раз в сезон
46.	Очистка (уборка) контейнерной площадки	5 раз в неделю
47.	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
48.	Прочистка ливневой канализации	1 раз в месяц
VI. Иные работы и услуги, связанные с содержанием общего имущества многоквартирного дома		
49.	Очистка кровли и подъездных козырьков от мусора и грязи	2 раза в год (весна, осень)
50.	Уборка и очистка чердаков, подвалов от мусора	1 раз в год
51.	Сбор, вывоз и утилизация крупногабаритных бытовых отходов	по мере необходимости
52.	Дератизация подвального помещения	2 раза в месяц
53.	Обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год
54.	Расходы Собственников на выплату вознаграждения (предоставления поощрения, льготы) председателю совета многоквартирного дома (с учётом налогов) – в случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения	по решению общего собрания Собственников

Генеральный директор
ООО «ЖКУ-4» _____ _____ **Мартынова М.В.**

«Жилищно-коммунальное управление-4»

Приложение № 5
к Договору управления многоквартирным домом
№ 1-13М17а/20 от «01» декабря 2020 г.

АКТ
ПО РАЗГРАНИЧЕНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ, УСТРОЙСТВ И ОБОРУДОВАНИЯ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ И СОБСТВЕННИКАМИ

1. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и (или) проходящим транзитом через жилое помещение.

2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника,** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника.**

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации,** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

4. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника.**

5. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Собственника** и (или) **Управляющей организации,** ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Собственников,** имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника.** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления **Управляющей организацией** соответствующего счета.

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

Внутридомовые сети отопления – от внешней границы стены (либо места установки прибора учета) до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (либо при его отсутствии до места сопряжения с отопительным прибором).

Внутридомовые сети холодного водоснабжения – от внешней границы стены здания (либо места установки приборов учета) до контрольного вентиля, технически максимально приближенного к стояку, в квартирах включительно, на подводке каждого этажа.

Внутридомовые сети горячего водоснабжения – от внешней границы стены здания до контрольного вентиля, технически максимально приближенного к стояку, в квартирах включительно, на подводке каждого этажа.

Внутридомовые сети канализации – вертикальные трубопроводы, вытяжные части и устройства для прочистки, магистральные трубопроводы в подвале, включая выпуски канализации из жилого дома до первого колодца на внутридомовой сети.

Сети электроснабжения – от контактных соединений кабеля 0,4 кВ (при отсутствии общедомовых приборов учета) до электросчетчиков (за исключением электросчетчиков).

Генеральный директор
ООО «ЖКУ-4» _____ _____ **Мартынова М.В.**

«Жилищно-коммунальное управление-4» Кемеровская область, г. Новокузнецк

Приложение № 6
к Договору управления многоквартирным домом
№ 1-13М17а/20 от «01» декабря 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Жилищно-коммунальное управление-4

ООО «ЖКУ-4», 654059, г. Новокузнецк, ул. Мориса Тореза, 111А, тел./факс 54-45-24 e-mail: zeu4@rambler.ru
ИНН/КПП 4218003889/421801001 р/с 40702810626170004885 Отделение № 8615 Сбербанка России г. Кемерово БИК 043207612

Отчет

по доходам и расходам денежных средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома по адресу:
ул.
за _____ год

Год постройки:
Этажей:
Подъездов:
Квартир:
Жильцов:

Полезная площадь:
Придомовая площадь:
Площадь подвалов:
Площадь лестничных клеток:
Общая площадь:

Доходы

Виды жилищных услуг	Долг на 01.01.20___	Начислено за содержание жилого помещения		Оплачено за содержание жилого помещения		Долг на 01.01.20___
			с начала года		с начала года	
СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ						
ИТОГО						

Данные по оплате интернет арендаторами

Наименование	Начислено		Оплачено	
	за октябрь	с начала года	за октябрь	с начала года
Итого:				

ВСЕГО ДОХОДОВ, руб.:

Расходы

Ремонт общего имущества в МКД и другие услуги по содержанию и ремонту

Месяц	**Квартиры**	**Наименование работ**	**Сумма с начала года, руб.**
	Итого:		

Содержание общего имущества в МКД

Наименование работ	**Цена, руб./м2**	**Сумма с начала года, руб.**
Услуги по начислению		
Паспортные учетные услуги		
Дератизация, дезинсекция		
Пользование и т/о контейнеров		
Санитарное содержание придомовой территории		
Санитарное содержание лестничных клеток		
Обслуживание строительных конструкций		
Аварийно-диспетчерское обслуживание		
Обслуживание сантехнического оборудования		
Обслуживание электрооборудования		
Услуги по управлению		
КР СОИ Электроэнергия		
К.р. СОИ ХВС		
К.р. СОИ ГВС		
К.р. СОИ Водоотведение		
Итого:		

ВСЕГО РАСХОДОВ:

остаток на лицевом счете с 20___ г.: **руб.**
остаток на лицевом счете: **руб.**

Фактические расходы по КР СОИ

Наименование	Начисленная	Фактическая	Разница, руб.
КР СОИ Электроэнергия			
КР СОИ ХВС			
КР СОИ ГВС			
КР СОИ Водоотведение			
Итого:			

остаток на лицевом счете с учетом КР СОИ: руб.

Генеральный директор _____ Л.Н. Виксбаум

Инженер _____
М.П.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-коммунальное управление-4» Россия, Кемеровская область, г. Новокузнецк

СОГЛАСОВАНО
Уполномоченное лицо Мартынова М.В.

№ кв 87

Приложение № 7
к Договору управления многоквартирным домом
№ 1-13М17а/20 от «01» декабря 2020 г.

РАЗМЕР ПЛАТЫ
ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, УСТАНОВЛЕННЫЙ НА МОМЕНТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается для собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, на основании решения общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, установленный на момент заключения настоящего Договора, составляет **20,75 рублей за 1 кв.м.**

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть проиндексирован Управляющей организацией в случае принятия общим собранием Собственников решений о применения индексации размера платы, на величину, определенную таким собранием (например, установленные компетентными органами власти индексы: индекс роста потребительских цен, предельный индекс изменения размера платы за коммунальные услуги, и т.н.).

Смета затрат
по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома ул. Микрорайон 13, 17а на период декабрь 2020 по январь 2022 года.

№№ п/п	Вид работ	Стоимость услуг , руб/м.кв. в месяц	Стоимость работ /услуг ,	
			в месяц, руб.	в год, руб.
1	**Содержание жилья, в том числе**	**14,75**	**107 866,75**	**1 294 401,00**
1.1.	Санитарное содержание придомовой территории	4,55	**33 274,15**	399 289,80
1.2.	Санитарное содержание лестничных клеток	1,60	**11 700,80**	140 409,60
1.3.	Дератизация, дезинсекция	0,11	**804,43**	9 653,16
1.4.	Обслуживание строительных конструкций	0,55	**4 022,15**	48 265,80
1.5.	Обслуживание сантехнического оборудования	0,70	**5 119,10**	61 429,20
1.6.	Обслуживание электрооборудования	0,76	**5 557,88**	66 694,56
1.7.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	3,00	**21 939,00**	263 268,00
1.8	Пользование и т/о контейнеров	0,25	**1 828,25**	21 939,00
1.9	Услуги по начислению	0,25	**1 828,25**	21 939,00
1.10	Паспортный учёт	0,23	**1 681,99**	20 183,88
1.11	Услуги по управлению	2,75	**20 110,75**	241 329,00
2	**Текущий ремонт**	**6**	**43 878,00**	**526 536,00**
	ВСЕГО за содержание и ремонт	**20,75**	**151 744,75**	**1 820 937,00**
	КРСОИ элект	Согласно утвержденным тарифам и нормативов Постановления РЭК г. Кемерово		
	КРСОИ хвс			
	КРСОИ гвс			
	КРСОИ водоотведения			

Генеральный директор
ООО «ЖКУ-4» _____ _____ **Мартынова М.В.**