**Договор**

**управления многоквартирными домами № КRМ/2024-Д- \_\_\_\_\_**

г. Карабаш «01» октября 2024 г.

ООО «Сервис М», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Коренёва Ивана Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и АО «Карабашмедь» собственник помещения в многоквартирном доме, в лице генерального директора Ханжина Андрея Федоровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор управления (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения**

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

**1.1.Многоквартирный дом** – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

**1.2. Собственник** – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Челябинская область), муниципальное образование (Карабашский городской округ), владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

Также в данном договоре под понятием «Собственник» подразумевается лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

**1.3. Помещение** (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (Челябинская область), муниципального образования (Карабашский городской округ).

**1.4. Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**1.5. Управляющая организация** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

**1.6. Управление многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

**1.7. Коммунальные услуги** - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домах. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

**1.8. Содержание общего имущества** – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

**1.9. Текущий ремонт** – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**1.10. Капитальный ремонт** – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таких работ и сроки их проведения.

**1.11. Плата за содержание и ремонт помещения** – обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

**1.12. Доля участия** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

**1.13. Ресурсоснабжающая организация** – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

**1.14. Коммунальные ресурсы** – холодная и горячая вода, стоки, сетевой газ, бытовой газ в баллонах, электрическая и тепловая энергия, твердое топливо, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

**1.15. Норматив потребления коммунальных услуг** (норматив потребления) – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем),

принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

**1.16. Потребитель коммунальных услуг** (потребитель) – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях;

**1.17. Общее собрание собственников** – высший орган управления многоквартирным домом.

**2. Предмет Договора**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме б\н от 26.08.2024 г.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2.4. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме денежных средств, уплачиваемых собственниками и нанимателями помещений по статье «Содержание», предоставление коммунальных услуг, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.5 АО «Карабашмедь» является собственником жилых помещений указанных в приложении № 5 к настоящему договору, расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтёрская, д. 3.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирных домах.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, либо в результате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении № 2 обязательств становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

3.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию):

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах;

- систематически проводить технические осмотры многоквартирных домов и корректировать базы данных, отражающих состояние домов, в соответствии с результатами осмотра.

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирными домами;

- вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирные дома, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, связанные с исполнением Договора.

3.1.4. Уведомлять Собственника о плановых мероприятиях, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до начала проведения мероприятий, кроме случаев аварийного прекращения подачи соответствующих услуг.

3.1.5. Организовывать работы по ликвидации аварий в данных многоквартирных домах. Устранять неисправности отдельных частей жилых домов и их оборудования в сроки, предусмотренные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года №170.

3.1.6. Изменять размер платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ, определяемым в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 (далее – Правила № 354), размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила № 491).

3.1.7. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг и обслуживания жилого дома, а также учет их исполнения.

3.1.8. Представлять требуемые сведения по запросам администрации Карабашского городского округа, в рамках проводимых контрольных мероприятий.

3.1.9. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, переданные управляющей организации собственниками на хранение либо созданные управляющей организацией по поручению собственников и за их счет вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления. В случае, если за 30 дней до прекращения договора управления собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не выбран, документы подлежат передаче организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

3.2.2. Принимать от Собственника плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.4. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб);

3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей) проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. Принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами № 354, подачу потребителю коммунальных ресурсов, в случае невнесения Собственником платы в течение 3-х месяцев поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения и электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

3.2.8. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей компании или общему имуществу дома в связи с нарушением договорных обязательств. В случае не своевременной оплаты по документу ежемесячных платежей Собственник обязан сообщить Управляющей организации до 10 числа месяца, следующего за расчетным, данные о показаниях прибора учета в помещениях, принадлежащих собственнику. В случае не своевременной оплаты по документу платежей и несвоевременной передачи данных по индивидуальным приборам учета потребленных ресурсов начисление производится в размерах, установленных нормативами, собственнику в месяце, следующем за расчетным.

3.2.9. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

**3.3. Собственники обязаны:**

3.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

3.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме.

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги на основании платежных документов, оформленных Управляющей организацией в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации № 152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

3.3.4. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 22-го по 24-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.3.5. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного надзора и муниципального жилищного контроля в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в Правилах № 354, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.6. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в Правилах № 354, время.

3.3.7. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

3.3.8. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

3.3.9. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

3.3.10. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

3.3.11. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 2-х дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды, безвозмездного пользования) Помещения с предоставлением

договоров найма (аренды, безвозмездного пользования);

б) о смене нанимателя, арендатора, пользователя Помещения, с предоставлением договоров найма

(аренды, безвозмездного пользования);

в) об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

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

д) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

е) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником;

ж) о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия

Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

з) о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

3.3.12. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.13. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

3.3.13.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

3.3.13.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

3.3.13.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

**3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.4.3. Избрать совет и председателя совета многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме, в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организации обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации путем предоставления права подписи актов приема-передачи выполненных работ председателю совета многоквартирного дома или уполномоченному представителю Собственников;

3.4.5. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков, получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;

3.4.6. Требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях 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, указанных Правилах № 354 и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

3.4.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.8. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.4.9 Границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения

**4. Расчеты по договору**

4.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации (или через Агента) платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение собственника от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников включает в себя:

- [плату](consultantplus://offline/ref=48A79A93D1E0AF5271364F10DCEEE3447444DB468F4B584EC9337A636AEF4F609F099A94E8BD2EEB7573469CDBF3959AA42F612416616E66pD06G) за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, НДС не применяется.

4.3. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

4.4. [Плата](consultantplus://offline/ref=48A79A93D1E0AF5271364F10DCEEE3447444DB468F4B584EC9337A636AEF4F609F099A94E8BD2EEB7573469CDBF3959AA42F612416616E66pD06G) за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, периодичность работ определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и составляет 28,1 на 1 кв. метр общей площади собственности (рублей в месяц) (Приложение № 2)

4.5. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно-сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации, Управляющая организация принимает на себя обязательства в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену выполнить указанные работы. В случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

4.6. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Объем подлежащих оплате собственниками помещений фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны Управляющей организацией, а от имени собственников помещения избранным общим собранием собственников представителем. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг представляются представителю собственников управляющей организацией. В случае, если в течение 5 дней со дня получения акта оказанные услуги будут считаться принятыми в установленных управляющей организацией объемах.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивидуальных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.8. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Правилами № 354.

4.9. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правилами № 354.

4.10. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые собственниками по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится собственниками в такие организации в установленном договорами порядке.

4.11.В случае передачи собственником помещений указанных в приложении № 5 к настоящему договору по договору найма (аренды, безвозмездного пользования) и смены нанимателя, арендатора, пользователя помещения, порядок внесения платы будет определяться на основании договора заключенного между собственником и нанимателем (арендатором, пользователем) помещения при этом цена (стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом) не должна быть ниже стоимости определяемой пунктами 4.2., 4.3., 4.4. настоящего договора.

Если собственник не исполнил свою обязанность, указанную в п. 3.3.11 настоящего договора размер платы по договору, порядок его определения, порядок внесения платы будет определяться согласно раздела 4 настоящего договора и обязанным по оплате работ и услуг по управлению Многоквартирным домом будет являться собственник.

Если внесенная нанимателем (арендатором, пользователем) жилого или нежилого помещения плата меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором для собственников помещений, собственник переданного в пользование помещения обязан возместить Управляющей организации по её требованию неполученные доходы. Порядок возмещения наймодателем разницы между платой, внесенной Управляющей организации нанимателем, пользующимся жилым помещением по договору социального найма, и размером платы, установленным настоящим договором, устанавливается дополнительным соглашением.

**4.13. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги:**

4.13.1. Плату за жилое помещение и коммунальные услуги Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем: безналичной оплаты через ПАО «Челиндбанк», ПАО «Сбербанк», ПАО «Инвестбанк»

4.13.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

4.13.3. При временном отсутствии Собственников и пользователей помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354.

4.13.4. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей пользователей помещений.

4.14. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации за каждый день просрочки платежа.

**5. Ответственность сторон**

5.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги суммарной продолжительностью более 6 (шести) месяцев.

5.4. Обеспечение исполнения обязательств Управляющей организацией

5.4.1. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или в части, Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим договором размера не более чем в 30-дневный срок.

**6. Срок действия договора. Изменение и расторжение Договора**

6.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год.

6.1.1. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным  
домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации  
в связи с заключением договора управления таким домом.

6.2. В случае расторжения договора управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

6.3. Договор считается расторгнутым с одним из собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и представлении подтверждающих документов.

6.4. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

6.5. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома управляющей организации за два месяца до даты расторжения;

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

**7. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств управляющей организацией**

7.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

- справки о сумме собранных с собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;

- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

7.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями, и другой информацией, раскрываемой Управляющей организацией в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» от 23 сентября 2010 года № 731.

7.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок.

7.4. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

**8. Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник | Управляющая организация |
| **АО «Карабашмедь»** | **ООО «Сервис М»** |
| Адрес: Челябинская область,  г. Карабаш, ул. Освобождение Урала д. 27 А  Телефон:2-36-10  ИНН/КПП 7406002523/660850001  Расчетный счет 40702810416540028900  в Уральском Банке ПАО Сбербанк,  г. Екатеринбург  к/с 30101810500000000674  БИК 046577674 | Адрес: Челябинская область,  г. Карабаш, ул. Металлургов, д. 17/5-28  Телефон: 8-351-20-20-236  ИНН/КПП 7413015379/741301001  ОГРН 1117413000110  БИК 047501711  Расчетный счет 40702810307300000767  Карабашский филиал ПАО «Челиндбанк»  Кор счет 30101810400000000711 в ГРКЦ г. Челябинска |
| Генеральный директор  АО «Карабашмедь» | Директор ООО «Сервис М» |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Ф. Ханжин | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.Б. Коренев |
| МП | МП |
|  | **Приложение № 1** |
|  | к договору управления многоквартирным домом |
|  | **№ КRМ/2024-Д- \_\_\_\_\_ от 01 октября 2024 г.** |

**Состав общего имущества многоквартирных домов в Карабашском городском округе**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование объекта** |
| 1. | Земельный участок |
| 2. | Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников друг от друга и от вспомогательных помещений по поверхности несущих элементов. |
| 3. | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т. ч. запасные), тамбуры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т. ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, балконы, лоджии, террасы, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме - по границе площади или крепления элемента. |
| 4. | Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье); механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения - по входному фланцу, иному соединению арматуры на вводе в помещение. |
| 5. | Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке - по границе площади, занимаемой элементом. |

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор  АО «Карабашмедь» | Директор ООО «Сервис-М» |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Ф. Ханжин | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.Б. Коренев |
| МП | МП |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 2** |
|  | к договору управления многоквартирным домом |
|  | **№ КRМ/2024-Д- \_\_\_\_\_ от 01 октября 2024 г.** |

**Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг | Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц) |
| **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:** |  | **0,1** |
| проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; |  |  |
| коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с железобетонными 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; | по мере необходимости |  |
| проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| **2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:** |  | **0,12** |
| проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| 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; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| **3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** |  | **0,08** |
| 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; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| 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 камней; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | по мере необходимости |  |
| **4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** |  | **0,08** |
| выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| 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; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости |  |
| **5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:** |  | **1,28** |
| проверка кровли на отсутствие протечек; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| 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; | один раз в месяц |  |
| проверка и при необходимости очистка кровли от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; | один раз в месяц |  |
| проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; | один раз в неделю |  |
| проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | немедленно |  |
| **6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:** |  | **0,16** |
| выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| 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; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; | по мере необходимости |  |
| **7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:** |  | **1,12** |
| выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов зонтов над входами в здание; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики); | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости |  |
| **8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:** |  | **0,08** |
| выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| проверка звукоизоляции и огнезащиты; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости |  |
| **9. 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.** |  | **1,11** |
| **10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |  | **0,1** |
| проверка состояния основания, поверхностного слоя; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости |  |
| **11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |  | **0,37** |
| 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; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости |  |
| **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** |  |  |
| **12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:** |  | **0,4** |
| техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции , определение работоспособности оборудования и элементов систем; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| 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; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; |  |  |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости |  |
| **13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах:** |  | **1,95** |
| проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах; | один раз в год при проведении весеннего осмотра |  |
| постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; | постоянно |  |
| гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов | 1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях |  |
| **14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:** |  | **2,3** |
| проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах) ; | 1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях |  |
| постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | постоянно |  |
| контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); | 1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях |  |
| восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | 1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях |  |
| контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; | немедленно |  |
| контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем; | немедленно |  |
| переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; |  |  |
| промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; | по мере необходимости |  |
| промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях |  |
| **15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:** |  | **1,55** |
| испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; | 1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях |  |
| удаление воздуха из системы отопления; | 1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях |  |
| промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях |  |
| **16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:** |  | **2,1** |
| проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; | 1 раз в год |  |
| проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | 1 раз в месяц |  |
| техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, , систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; | по мере необходимости |  |
| контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации. | 1 раз в месяц |  |
| **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме** |  |  |
| **17. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** |  | **3,35** |
| сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов | 3 раз в неделю |  |
| влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; | 1 раз в месяц |  |
| мытье окон; | 1 раз в год |  |
| проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. | 2 раза в год |  |
| **18. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:**  **(рассчитывается исходя из годовой составляющей пренебрегая сезонностью)** |  | **3,14** |
| очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; | по мере необходимости |  |
| сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см; | по мере необходимости |  |
| очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); | в течение 5 часов после окончания снегопада |  |
| очистка придомовой территории от наледи и льда; | постоянно |  |
| очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка; | ежедневно |  |
| уборка площадки перед входом в подъезд. | ежедневно |  |
| **19. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:**  **(рассчитывается исходя из годовой составляющей пренебрегая сезонностью)** |  | **2,34** |
| подметание и уборка придомовой территории; | 1 раз в неделю |  |
| очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов; | ежедневно |  |
| уборка и выкашивание газонов; | 1 раз в 3 месяца |  |
| прочистка ливневой канализации; | 1 раз в месяц |  |
| уборка площадки перед входом в подъезд, очистка приямка. | ежедневно |  |
| **20. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.** | **постоянно** | **3,9** |
| **21. Затраты связанные с управлением общем имуществом МКД ( 10% от каждой позиции)** | **постоянно** | **2,55** |
| **28,1** **Стоимость на 1 кв. метр общей площади собственности (рублей в месяц) Х 902,3 м 2 Площадь жилых и нежилых помещений.**  **Итого размер платы по договору: 25354,63 руб. (двадцать пять тысяч триста пятьдесят четыре рубля 63 коп.)/месяц ,без Ндс** | | |

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор  АО «Карабашмедь» | Директор ООО «Сервис-М» |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Ф. Ханжин | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.Б. Коренев |
| МП | МП |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 3** |
|  | к договору управления многоквартирным домом |
|  | **№ КRМ/2024-Д- \_\_\_\_\_ от 01 октября 2024 г.** |

**Акт**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома**

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
| **Границы ответственности Управляющей организации** | **Границы ответственности собственников** |
| 1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков. | 1. Ответвления стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехническое оборудование. |
| 2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирного электросчетчика), отключающие устройства на квартиру. | 2. Внутриквартирные сети, устройства и приборы, после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирный счетчик. |
| 3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками. | 3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка |
| 4. Стояки системы отопления, ответвления от стояков, до и после запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, общедомовой прибор учета, приборы отопления, при отсутствии отключающего устройства. |  |

Если общедомовые инженерные коммуникации и оборудование находятся в помещении пользователей помещений, наниматели обязуются:

- обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей жилыми помещениями, не допускать их повреждения;

- своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей;

- обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию;

- не производить переоборудования систем отопления без согласования с Управляющей организацией.

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор  АО «Карабашмедь» | Директор ООО «Сервис-М» |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Ф. Ханжин | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.Б. Коренев |
| МП | МП |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 4** |
|  | к договору управления многоквартирным домом |
|  | **№ КRМ/2024-Д- \_\_\_\_\_ от 01 октября 2024 г.** |

**Сроки устранения неисправностей элементов зданий и объектов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Элементы здания и их неисправности | Предельный срок устранения неисправности  (с момента их выявления), сут. |
|  | **Кровля** |  |
| 1 | Протечки, неисправности в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.) | 1-3 |
|  | **Стены** |  |
| 2 | Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей | 1 (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| 3 | Протечки стыков панелей | 7 |
| 4 | Неплотности в дымоходах и газоходах | 1 |
|  | **Оконные и дверные заполнения** |  |
| 5 | Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек и т.п. |  |
|  | В зимнее время | 1 |
|  | В летнее время | 3 |
|  | **Внутренняя и наружная отделка** |  |
| 6 | Отслоение штукатурки потолка и верхней части стен, угрожающее ее обрушению | 5 (с немедленным принятием мер безопасности) |
| 7 | Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами на высоте свыше 1,5 м | Немедленно, с принятием мер безопасности |
|  | **Санитарно-техническое оборудование** |  |
|  | Неисправности: |  |
| 8 | Аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях | 1 |
|  | **Электротехнические устройства** |  |
|  | Неисправности: |  |
| 9 | Электросетей, оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.) | Немедленно |
| 10 | То же неаварийного характера | 1 |
| 11 | Автоматики противопожарной защиты | Немедленно |
| 12 | Электроплит | 1 |

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор  АО «Карабашмедь» | Директор ООО «Сервис-М» |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Ф. Ханжин | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.Б. Коренев |
| МП | МП |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 5** |
|  | к договору управления многоквартирным домом |
|  | **№ КRМ/2024-Д- \_\_\_\_\_ от 01 октября 2024 г.** |

**Перечень жилых помещений принадлежащих на праве собственности АО «Карабашмедь»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес МКД | № жилого помещения |
| 1 | Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтерская, д. 3 | 1 |
| 2 | Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтерская, д. 3 | 3 |
| 3 | Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтерская, д. 3 | 5 |
| 4 | Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтерская, д. 3 | 6 |
| 5 | Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтерская, д. 3 | 7 |
| 6 | Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтерская, д. 3 | 8 |
| 7 | Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтерская, д. 3 | 9 |
| 8 | Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтерская, д. 3 | 10 |
| 9 | Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтерская, д. 3 | 11 |
| 10 | Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтерская, д. 3 | 12 |
| 11 | Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтерская, д. 3 | 13 |
| 12 | Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтерская, д. 3 | 14 |
| 13 | Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтерская, д. 3 | 18 |
| 14 | Челябинская область, г. Карабаш, ул. Шахтерская, д. 3 | 19 |

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор  АО «Карабашмедь» | Директор ООО «Сервис-М» |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Ф. Ханжин | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.Б. Коренев |
| МП | МП |