**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Город Орел «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Умный дом» (ООО «УК Умный дом»)**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая** о**рганизация**», в лице Генерального директора **Мазиной Ирины Геннадьевны,** действующего на основании Устава, с одной стороны и

**собственник квартиры (помещения) №\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью\_\_\_\_\_\_\_ кв. м., расположенной в многоквартирном доме** по адресу: **г. Орёл, ул. Московская д.175**

(Ф.И.О.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Собственник– лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме. Собственник несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Пользователи– члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома– имущество предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (коллективные автостоянки, гаражи, детские спортивные и хозяйственные площадки).

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном **доме)** – доля общего имущества определяемая пропорционально размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Управляющая организация– организация, уполномоченная общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению этим домом (далее – УО).

Исполнители – организации различных форм собственности, на которых Управляющей организацией на договорной основе возложены обязанности по предоставлению Собственнику работ (услуг), определённых настоящим договором, в т.ч. коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление). В отношениях с исполнителями Управляющая организация действует от своего имени за счёт средств Собственника.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. ст. 161-162 ЖК РФ РФ, решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

2.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников, независимо от типов помещений, их размеров и оснований возникновения прав собственности на него.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, а также иными нормами гражданского и жилищного законодательства, относящегося к предмету данного договора. В части неурегулированной условиями настоящего Договора Стороны руководствуются нормам и иными законами, и нормативно-правовыми актами, не противоречащими нормам жилищного законодательства.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а также предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам до момента, приняты решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (договор, содержащий положения предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ст. 157.2, ст. 162 ЖК РФ).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора в сроки не позднее установленных действующим законодательством.

4.1.2. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, предоставлять коммунальные услуги, проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.4. Организовать обеспечение потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления при условии соблюдения ресурсоснабжающими организациями параметров и условий СНИП, СанПиН, действующих на момент возникновения спорных ситуаций, при этом Управляющая организация выступает агентом Собственников при заключении договоров по теплоснабжению, электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, газоснабжению с ресурсоснабжающими организациями.

4.1.5. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

4.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки. Рассматривать претензии Собственника, связанные с исполнением заключенного договора управления и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.7. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

4.1.8. Предоставлять отчет о выполнении договора управления.

4.1.9. По истечении срока Управления многоквартирным домом, передать в тридцатидневный срок техническую документацию на дом вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственниками помещений в доме одному из собственников указанному в решении собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.1.10. Допускать операторов связи и не препятствовать им в размещении телекоммуникационного оборудования в целях предоставления услуг Internet, телефонной связи, радио и телевидения.

4.1.11. При принятии общим собранием собственников помещений в МКД решения, предусмотренного п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ коммунальные услуги собственникам помещений в МКД предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключёнными с каждым собственником помещения в МКД, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.1.12. Выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества (в т.ч. инженерного оборудования) многоквартирного дома в помещениях Собственника.

4.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.4. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг собственникам в случаях, определённых действующим законодательством (в том числе при проведении работ, при неисполнении собственниками обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг).

4.2.5. Получать вознаграждение по настоящему договору в виде платы за управление многоквартирным домом.

4.2.6. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственника многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на утверждение на общее собрание Собственников помещений.

4.2.7. Управляющая организация не имеет права отвечать по своим долгам имуществом, находящимся у неё в управлении.

4.2.8. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключенным с Собственниками помещений в многоквартирном доме, не относящиеся к предмету данного договора.

4.2.9. Передавать персональные данные Собственников лицам, предоставляющим услуги потребителям: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электро-, тепло-, газоснабжение и иные жилищно-коммунальные услуги (в том числе рассчётно-кассовое обслуживание), с целью организации работы по начислению и сбору денежных средств с собственников за предоставленные жилищно-коммунальные услуги (в т.ч. при реализации положений п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ст. 157.2, ст. 162 ЖК РФ).

4.2.10. Заключать с собственниками телекоммуникационного оборудования договор на размещение указанного оборудования и требовать с указанных лиц перечисление платы за его размещение на счет управляющей организации Дома, принимать ежемесячную плату за размещение телекоммуникационного оборудования, требовать с операторов связи погашения задолженности за размещение такого оборудования в интересах собственников помещений Дома.

4.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесённые к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Нести бремя расходов на содержание принадлежащих ему помещений и общего имущества в многоквартирном доме. При этом доля расходов определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в доли путем внесений платы за содержание и ремонт помещения.

4.3.2. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения: о количестве граждан, проживающих в помещении(-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии данных о льготах все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям УО, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для приемки индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с УО, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с уполномоченными органами.

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

4.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

4.3.11. Не производить самостоятельно слив воды из системы и приборов отопления.

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

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

4.3.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.17. Не допускать: блокирование подходов к инженерным сетям и пожарным сигнализациям; провоза в пассажирских лифтах строительных материалов и отходов без упаковки; использования мусоропровода для ссыпания и слива жидких и цементных растворов, крупногабаритного мусора и жидких пищевых отходов. Запрещается самостоятельное вмешательство в работу систем сигнализации (перенос, отключение и т.п.).

4.3.18. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору, в том числе оплачивать расходы на капитальный ремонт принадлежащих собственнику помещений.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объёме не ниже установленного на территории муниципального образования, на котором расположен многоквартирный дом, норматива потребления коммунальных услуг.

4.4.2. Получать информацию и осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, поверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполняемых Управляющей организацией работах и оказываемых услугах, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

4.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и представляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде и лицензии / документы, дающие право на ведение определенной деятельности.

4.4.4. Получать информацию о правилах технической эксплуатации жилищного фонда, о содержании и стоимости услуг.

4.4.5. Иные права, установленные действующим законодательством.

**5.** ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

5.1. Цена Договора (комплекс услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг) действует один год и определяется на общем собрании как сумма платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, платы за коммунальные услуги, которые обязан оплачивать Собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

5.2. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также при истечении первоначального срока действия настоящего договора (с даты пролонгации), размер такой платы устанавливается органом местного самоуправления.

5.3. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору производится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платёжных документов, выставляемых Управляющей организацией. В выставляемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора, а также иные необходимые сведения.

5.4. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу. Управляющая организация производит работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в пределах средств собранных с собственников помещений по данному виду обслуживания.

5.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) которые оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.7. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитываются по тарифам, установленными органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории соответствующего субъекта РФ, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления соответствующего муниципального образования, принятыми ими в пределах соответствующей компетенции.

**Примечание:** Работы и услуги, не оговоренные настоящим договором, осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями Собственника за его счет, в пределах полномочий и с учетом технической возможности Управляющей организации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому и/или Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен, составленным в письменной форме актом органа власти соответствующей компетенции.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере установленным действующим законодательством.

6.4. При нарушении Собственником норм и правил содержания общего имущества дома, норм и правил содержания и эксплуатации коммуникаций в помещениях, в том числе жилых, последний несет ответственность перед Управляющей организацией, третьими лицами и органами власти соответствующей компетенции за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, установленного ГОСТ, СНИП и иными нормами, и отказе собственников от финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества исчерпавшего нормативный срок эксплуатации, Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.**

7.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения в многоквартирном доме документы, связанные с выполнением обязательств по Договору управления многоквартирным домом.

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

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Договор управления многоквартирным домом может быть изменен или расторгнут в соответствии с требованием гражданского и жилищного законодательства РФ.

8.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей организацией и Собственником. Расторжение договора не является основанием для Сторон в прекращении обязательств по исполнению обязательств во время действия настоящего Договора

8.3. Сторона, имеющая намерение расторгнуть договор управления обязана сообщить другой стороне о намерении расторгнуть договор не ранее, чем за 2 месяца до предполагаемой даты расторжения договора управления путем:

- направления оригинала протокола общего собрания (со стороны собственников);

- размещение уведомления на досках объявлений Дома или на дверях подъездов в случае отсутствия досок объявлений.

8.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счёт.

8.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.6. Изменение банковских реквизитов, юридического и/или почтового адреса, а также режима работы Управляющей организации; паспортных данных, в том числе адреса регистрации Собственника, является основанием для уведомления надлежащим образом заинтересованной Стороны Договора о наступлении указанный событий, но не является основанием для внесения изменений и расторжения Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9.2. В случае принятия новых нормативно-правовых актов, а также решений общих собраний собственников помещений, имеющих отношение к действию настоящего Договора, - применяются соответствующие нормы взамен утративших силу.

9.3. В случае выявления несоответствий между условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства, - применяются нормы действующего отраслевого законодательства.

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

9.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждого из сторон.

9.7. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

10.1. Договор заключён на 1 (один) год и вступает в действие с даты установленной решением общего собрания или с даты внесения изменений в реестр лицензий на основании заключения органа государственного жилищного надзора.

10.2. В случае, если ни одна из Сторон не известила другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается автоматически пролонгируемым на тот же срок на тех же условиях.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник**  Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_  Паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата выдачи паспорта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Реквизиты СГРП: Серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата выдачи свидетельства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  Подпись ФИО | **Управляющая компания**  ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ УМНЫЙ ДОМ"  **Сокращенное наименование:**  ООО «УК Умный дом»  **Юридический адрес организации:**  108802, Россия, г. Москва, ул. Николо-Хованская, д. 20, кв. 162  Обособленное подразделение в Орловской области  302004, г. Орел, ул. 1-я Курская, д. 67, пом. 13  **Почтовый адрес:**  302004, г. Орел, ул. 5 Августа, д. 64 А  Офис в г. Орел  302004, г. Орел, ул. 5 Августа, д. 64 В  Офис г. Москва  г. Москва, Проспект Вернадского, д. 58, подъезд 1, пом. 1  **ИНН:** 7751177734;  **КПП (Москва):** 775101001  **КПП (Орловская область):** 570045002  **ОГРН** 1207700094139  **Расчетный счет Орловская область:**  **Расчетный счет:**  40702810611579000298  **Банк**  **Филиал «Центральный» Банк ВТБ (ПАО)**  **ИНН банка**: 7702070139  **БИК банка:** 044525411  **Корреспондентский счет банка:**  30101810145250000411  **Юридический адрес банка:**  г. Орел, пер. Воскресенский, д. 18  **Генеральный директор:**  Мазина Ирина Геннадьевна  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И. Г.Мазина/  Подпись (ФИО) |

Приложение №1 к Договору

управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023г.

**Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения по видам работ,**

**расположенному по адресу: г. Орел, Московская ул., д.175**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды работ | Размер ежемесячной платы, руб. на 1 кв.м общей площади помещений |
| Отчисления на текущий ремонт конструктивных элементов зданий | 1,807 |
| Отчисления на текущий ремонт общего имущества, не находящегося на гарантийном обслуживании: |  |
| общедомовых инженерных сетей в домах с канализацией, с ХВС, без ГВС | 1,305 |
| Техническое обслуживание: |  |
| общедомовых инженерных сетей в домах с канализацией, с ХВС, без ГВС | 0,803 |
| кровли, чердаков, подвалов | 0,125 |
| внутридомового газового оборудования | 0,044 |
| техническое диагностирование внутридомового газового оборудования (ВДГО), отработавшего нормативные сроки | 0,164 |
| Технический осмотр: |  |
| общедомовых инженерных сетей в домах с канализацией, с ХВС, без ГВС | 0,289 |
| кровли, чердаков, подвалов | 0,050 |
| внутридомового газового оборудования | 0,033 |
| Аварийное обслуживание: |  |
| общедомовых инженерных сетей в домах с канализацией, с ХВС, без ГВС | 0,276 |
| кровли, чердаков, подвалов | 0,088 |
| внутридомового газового оборудования | 0,100 |
| Санитарное содержание и благоустройcтво: |  |
| уборка придомовой территории | 2,333 |
| уборка лестничных клеток | 1,493 |
| дератизация и дезинсекция | 0,164 |
| благоустройство придомовой территории, включая снос аварийных деревьев | 0,150 |
| удаление наледей и сосулек с крыш | 0,076 |
| Сбор и вывоз бытовых отходов: |  |
| организация и содержание мест (площадок) накопления твёрдых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусоприемных камер, контейнерных | 0,251 |
| Плата за управление многоквартирным домом: |  |
| дома с централизованным водоотведением, без централизованного ГВС | 2,449 |
| **ВСЕГО РАЗМЕР ПЛАТЫ:** | **12,000** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И. Г.Мазина |

Приложение №2 к Договору

управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023г.

**Описание общего имущества собственников помещений**

**в многоквартирном доме по ул. Московская д. 175 в городе Орле**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) |  |
| 2. | Серия, тип постройки |  |
| 3. | Год постройки |  |
| 4. | Степень износа по данным государственного технического учета, % |  |
| 5. | Степень фактического износа, % |  |
| 6. | Год последнего капитального ремонта |  |
| 7. | Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу |  |
| 8. | Количество этажей |  |
| 9. | Наличие подвала |  |
| 10. | Наличие цокольного этажа |  |
| 11. | Наличие мансарды |  |
| 12. | Наличие мезонина |  |
| 13. | Количество квартир |  |
| 14. | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества |  |
| 15. | Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания |  |
| 16. | Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) |  |
| 17. | Строительный объем, куб. м. |  |
| 18. | Площадь: |  |
| а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками, кв. м. |  |
| б) жилых помещений (общая площадь квартир), кв. м |  |
| в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м. |  |
| г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м. |  |
| 19. | Количество лестниц, шт. |  |
| 20. | Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), кв. м. |  |
| 21. | Уборочная площадь общих коридоров, кв. м. |  |
| 22. | Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), кв. м. |  |
| 23. | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, м |  |
| 24. | Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И. Г. Мазина |

Приложение №3 к Договору

управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023г.

**Разграничение ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Ответственность сторон | |
| Управляющая организация | Собственник |
| 1. | Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков. | Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения, расположенные на ответвлениях от стояков, включая сантехоборудование. |
| 2. | Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, автономную котельную (при наличии), а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. | Трубопроводы, отключающие устройства, отопительные приборы. |
| 3. | Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы. | Внутриквартирные устройства и приборы, отключающие устройства в этажных щитках |
| 4. | Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе. | Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструбка крестовины или тройника общего стояка |

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И. Г. Мазина |

Приложение №4 к Договору

управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023г.

**Периодичность выполнения отдельных видов работ**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование работ | Повторяемость работы за год, раз |
| **Уборка придомовой территории в 3 класс** |  |
| Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2см и в дни без снегопадов тротуаров с усовершенствованным покрытием | 56 |
| Посыпка территории песком или пескосоляной смесью тротуаров с усовершенствованным покрытием | 14 |
| Очистка территории от наледи и льда тротуаров с усовершенствованным покрытием | 4 |
| Сметание выпавшего снега толщиной до 2 см. со ступеней и площадок | 29 |
| Уборка контейнерных площадок | 76 |
| Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя более 2см. в дни сильных снегопадов тротуаров с усовершенствованным покрытием | 18 |
| **Уборка придомовой территории в теплый период** |  |
| Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2см. тротуаров и дворовых территорий с усовершенствованным покрытием | 129 |
| Подметание территории в дни с сильными осадками более 2см. тротуаров и дворовых территорий с усовершенствованным покрытием | 11 |
| Уборка контейнерных площадок | 160 |
| Уборка газонов от случайного мусора | 31 |
| Окос газонов | 3 |
| **Уборка мест общего пользования (основная, дополнительная и дополнительная повторная)** |  |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | 52 |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 52 |
| Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | 26 |
| Мытье лестничных площадок и маршей выше 3 этажа | 26 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И. Г. Мазина |