

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 65 ПО УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО, г. ПЕРМИ

г. Пермь

«01» ноября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ТИХИЙ ДВОР», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Волковой Валерии Максимовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, (лицензия на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами № 059-000553 от 31.01.2019 г.) и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Луначарского, д. 65, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 29 октября 2019 года), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в договоре.

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, расположенное на земельном участке по адресу: г. Пермь, ул. Луначарского, д. 65, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под помещением Собственника понимается (квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в помещении), , расположенное в многоквартирной доме. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

- **Общее имущество многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Имущество,

обслуживающее более одного многоквартирного дома. Не является общим имуществом (транзитные сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и др.).

В целях выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в рамках настоящего договора состав общего имущества указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

• **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

• **Содержание Общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., включает в себя:

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер (при наличии в зависимости от этажности и степени благоустройства МКД), подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта (ов) (при наличии в зависимости от этажности и степени благоустройства МКД);
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов (при наличии в зависимости от этажности и степени благоустройства МКД) и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

• **Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе:

- текущий ремонт общедомового инженерного оборудования;
- текущий ремонт общедомового электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов (при наличии в зависимости от этажности и степени благоустройства МКД), пожарной сигнализации).

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражается в Акте технического состояния, который составляется при приемке дома в управление Управляющей компанией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

• **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

• **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

• **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

2. Предмет договора.

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

2.2. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

2.3. Условия настоящего договора определены Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

2.4. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с условиями ЖК РФ или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего договора управления.

2.5. Работы, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

2.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

2.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.8. Услуги и работы по содержанию общего имущества и текущему ремонту предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.9. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

2.10. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен по соглашению Сторон.

2.10. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Собственниками на основании настоящего Договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

2.12. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в пределах следующих границ общего имущества:

2.12.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

2.12.2. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

2.12.3. По внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

2.12.4. По внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

2.13. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние многоквартирного дома, в котором он находится на момент принятия дома в управление Управляющей организацией и в течение первого года его обслуживания.

2.14. Плата за содержание и ремонт общего имущества (жилищная услуга) – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В состав платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему Договору не включаются и выполняются Собственником самостоятельно за счет собственных средств следующие работы: содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся общим имуществом; утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся общим имуществом.

2.15. Сдача – приемка выполненных Управляющей организацией работ и услуг производится без подготовки и подписания Собственниками Акта выполненных работ и услуг. Основанием оплаты являются соответствующие платежные документы.

3. Права и обязанности Собственника.

Собственник пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Собственник помещения, являющийся потребителем, осуществляет права и обязанности в соответствии с Законом Российской Федерации от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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 РФ от 13.08.2006 г. № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

3.1. Собственник вправе:

3.1.1. В любое время принять решение об изменении способа управления многоквартирным домом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1.2. Осуществлять контроль своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору;

3.1.3. Требовать устранения аварий на общем имуществе;

3.1.4. Получать в установленные законодательством РФ ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается;

3.1.5. Получать от Управляющей организации акты, устанавливающие факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору;

3.1.6. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за жилищные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

3.1.7. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственники на основании решения общего собрания вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы или оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы или оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами;

3.1.8. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом;

3.1.9. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников;

3.1.10. Требовать от Управляющей организации выполнения условий настоящего Договора, за исключением случаев, когда неисполнение условий настоящего Договора вызвано неполной оплатой Собственником жилищно – коммунальных услуг;

3.1.11. Собственники имеют другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором;

3.2.2. В порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами и разделом 5 (пятым) настоящего Договора, на основании представленных Управляющей организацией платежных документов в срок до 10 числа следующего за истекшим месяцем и полностью вносить плату:

3.2.2.1. За содержание и ремонт общего имущества;

3.2.2.2. За коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества;

3.2.2.3. За капитальный ремонт общего имущества, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на специальном счете управляющей организации, открытом на основании решения общего собрания собственников;

3.2.3. Использовать жилое помещение для проживания граждан, а также для иных целей, которые допускаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

3.2.4. Соблюдать правила содержания общего имущества и правила пользования жилым помещением, не нарушая прав и законных интересов других собственников, нанимателей и лиц, проживающих в соседних квартирах (комнатах), правила пользования система водоснабжения и водоотведения, и иными системами инженерных коммуникаций, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;

3.2.5. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.6. Поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу, либо имуществу иных собственников;

3.2.7. Обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения и нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу;

3.2.8. Обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в три месяца) обеспечить Управляющей организации допуск в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования, для проведения необходимых ремонтных работ на общем имуществе. Представителей Управляющей организации для ликвидации аварийных ситуаций предоставлять доступ в Помещение и к общему имуществу в любое время.

Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в

уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении Собственника не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организации уведомления о предоставлении доступа.

В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления Акта недопуска в Помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся в общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

3.2.9. При обнаружении неисправностей (в том числе аварий, пожаров) внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией номеру телефона в аварийно-диспетчерскую службу и/или в соответствующие органы государственной власти; при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей;

При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.2.10. В случае несоблюдения правил и требований по пользованию общим имуществом многоквартирного дома, пользованию систем отопления, систем водоснабжения и канализации, пожарной безопасности, правил пользования электрооборудованием в жилом многоквартирном доме, указанных в Приложении № 5, Собственник несет ответственность за вред, причиненный как самому Собственнику, так и иным лицам, которым в результате неисполнения выше указанных требований причинен ущерб;

3.2.11. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником;
- е) о смене статуса принадлежащего помещения при переводе из жилого в нежилое и наоборот.

3.2.12. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливать сроки и порядок проведения годового общего собрания, а также порядок уведомления собственников о принятых им решениях;

3.2.13. При необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по рекомендации Управляющей организации принимать на общем собрании собственников, а при наделении полномочиями – Советом многоквартирного дома решение о выполнении дополнительных работ, не учтенных в плане текущего ремонта;

3.2.14. При необходимости проведения капитального ремонта общего имущества принять на общем собрании собственников решение о проведении капитального ремонта и об оплате расходов на капитальный ремонт с учетом предложений Управляющей организации;

3.2.15. Не размещать на лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю; не загромождать их посторонними предметами, не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;

3.2.16. Соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе не устанавливать перегородки, двери, ограждающие доступ к местам общего пользования, к общему имуществу, системе пожарной безопасности, а также устанавливать на них запирающие устройства;

3.2.17. Нести ответственность за несоблюдение правил пожарной безопасности, в том числе оплачивать штрафы из денежных средств, собранных по ст. содержание и текущий ремонт, предъявленные к Управляющей организации за нарушение правил и требований пожарной ответственности;

3.2.18. При внесении платы за жилищные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, оплачивать пени. Размер пени предусмотрен Жилищным кодексом РФ (п. 14 ст. 155);

3.2.19. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования в соответствии с ЗПК от 6 апреля 2015 года N 460-ПК в том числе: Ночным временем признается время с 22.00 до 7.00 следующего дня по местному времени в рабочие дни, с 22.00 до 9.00 следующего дня по местному времени в выходные и нерабочие праздничные дни;

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

н) не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений;

о) не демонтировать и не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией, не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления, дополнительных секций приборов отопления;

п) не устанавливать без согласования с Управляющей организацией телевизионные и приемо-передающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома;

3.2.20. В случае временного отсутствия предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на случай чрезвычайных и аварийных ситуаций.

3.2.21. Предоставить Исполнителю копии правоустанавливающих документов на помещение, паспортные данные, контактные телефоны, а так же информацию о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником.

3.2.22. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.3. Собственнику запрещается:

3.3.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование не бытового назначения мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (общая мощность приборов и оборудования, работающих одновременно не должна превышать 4 (четырёх) кВт);

3.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3.3.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

3.3.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении;

3.4. При наличии в многоквартирном доме помещений, находящихся в ведомственной (муниципальной) собственности Наймодатели и Арендодатели, относительно принадлежащих им помещений государственного и муниципального жилищного фонда обязаны:

3.4.1. Представлять Исполнителю сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма (аренды), а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению;

3.4.2. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам, оплачивать Исполнителю жилищные и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора;

4. Права и обязанности Управляющей организации.

Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав, предоставленных ей Собственниками на основании настоящего Договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

4.1. Управляющая организация вправе:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору, в том числе соблюдения правил проживания, правил использования общего имущества, правил пожарной безопасности, правил использования систем водоснабжения и водоотведения, правил проведения ремонтных работ, проезда и парковки транспорта на придомовой территории многоквартирного дома, определенных Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и другими нормативными актами, регулирующие жилищные отношения;

4.1.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

4.1.3. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в

нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

4.1.4. В случае невыполнения Собственником условий пункта 4.1.3 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время;

4.1.6. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора;

4.1.7. Привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц либо обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определяя по своему усмотрению условия таких договоров;

4.1.8. Самостоятельно или совместно с Советом дома согласовывать (кроме аварийных работ) очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору, с учетом фактического состояния общего имущества МКД, пропорционально объему поступивших средств Собственников и собственных производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. При невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год;

4.1.9. При выявлении нарушений Собственниками выдавать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством РФ, направленные на устранение допущенных нарушений, а так же требовать их исполнения.

4.1.10. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилищные услуги в рамках законодательства РФ;

4.1.11. На списание безнадежной дебиторской задолженности за жилищные услуги, в случае если такую задолженность не представляется возможным взыскать, в установленном законом порядке;

4.1.12. Уменьшить перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД на сумму списанной безнадежной дебиторской задолженности;

4.1.13. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности Управляющей организации.

4.1.14. Оказывать Собственнику дополнительные услуги за дополнительную плату, согласно утвержденным расценкам Управляющей организации. Указанная плата поступает в самостоятельное распоряжение Исполнителя и является его доходом.

4.1.15. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

4.1.16. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги (далее - «Дополнительные услуги») согласно утвержденной сторонами калькуляции. Дополнительные услуги оказываются по заявке Собственника за отдельную плату. Оказание Дополнительных услуг является самостоятельными от настоящего Договора гражданско-правовыми отношениями.

4.1.17. Осуществлять в сроки установленные законодательством РФ проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

4.1.18. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

4.1.19. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

4.1.20. Заверять документы, не требующие нотариального или специального заверения, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

4.1.21. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.9.1 настоящего Договора.

4.1.22. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация обязана:

4.2.1. Приступить к выполнению настоящего Договора в течение 30 (Тридцать) дней с момента его подписания Сторонами;

4.2.2. Осуществлять в интересах Собственников управление многоквартирным домом и оказывать Услуги в границах эксплуатационной ответственности соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в зависимости от состояния общего имущества и в пределах установленных тарифов и денежных средств, фактически поступивших от Собственников;

4.2.3. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу;

4.2.4. Организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации согласно графику подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации;

4.2.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов;

4.2.6. Устранять аварии на общем имуществе в установленные сроки;

4.2.7. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения;

4.2.8. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме;

4.2.9. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г., а в случае необходимости составления акта нанесения вреда общему имуществу МКД или помещению Собственника направлять своего представителя в течении 3 дней;

4.2.10. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по

усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

4.2.11. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров;

4.2.12. Разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии;

4.2.13. Производить начисление платы за жилое помещение и учет поступающих платежей от населения и собственников нежилых помещений, а также производить принудительное взыскание задолженности;

4.2.14. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (Десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем;

4.2.15. Информировать в письменной форме собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилищные услуги в течение тридцати дней с момента их изменения;

4.2.16. Разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии;

4.2.17. Представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения отчета на досках объявлений, расположенных на первых этажах в местах общего пользования во всех подъездах многоквартирного дома, путем размещения данных на сайтах, определенных органами власти и на сайте управляющей организации, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по настоящему Договору устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией;

4.2.18. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

4.2.19. Обеспечить изготовление технической документации МКД при ее отсутствии на момент заключения настоящего Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление технической и иной необходимой документации, возмещаются Собственниками за счет денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества. В случае значительных расходов на восстановление такой документации данные расходы согласовываются на общем собрании Собственников;

4.2.20. Передать в течение тридцать дней с момента прекращения действия настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, в том объеме, в котором данная документация была получена от Собственников или от ранее обслуживающей организации, 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 помещений в таком доме;

4.2.21. Осуществлять функции лиц, ответственных за регистрацию граждан по месту жительства, месту пребывания;

4.2.22. При выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в плане текущего ремонта, предложить Собственникам проведение дополнительных работ, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение;

4.2.23. Прибыть на составление акта о состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего Договора или досрочного его расторжения;

4.2.24. Информировать надзорные органы о незаконных перепланировках (переустройствах), производимых в помещениях Собственников и общем имуществе МКД, жилых и нежилых помещений, используемых не по прямому назначению, а так же самостоятельно направлять требования об устранении таких нарушений;

4.2.25. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, проводить такие мероприятия за счет средств собственников, включенные в утвержденный органами власти субъектов РФ перечень;

4.2.26. Управляющая организация заключает с владельцами нежилых помещений, с владельцами нежилых помещений находящихся в ведомственной (муниципальной) собственности (арендаторами, ссудополучателями и др.), договоры на возмещение расходов на содержание и ремонт общего имущества. Владельцы нежилых помещений, с владельцы нежилых помещений, находящихся в ведомственной (муниципальной) собственности (арендаторы, ссудополучатели и др.) несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества путем внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт общего имущества;

4.2.27. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке;

4.2.28. Заключить договоры с лицами, использующими общедомовое имущество для размещения рекламы, сетей интернет и кабельного телевидения на возмездной основе. Денежные средства, поступившие по данным договорам аккумулировать на отдельном счете. Расходование денежных средств осуществлять исключительно с распоряжения Председателя Совета МКД.

5. Цена договора и порядок расчетов по договору.

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, а также возмещение затрат Управляющей организацией по оплате потребленных Собственником и проживающими с ними лицами коммунальных услуг, потребленных при содержании общего имущества Многоквартирного дома, которая подлежит внесению в пользу управляющей организации с момента, определенного настоящим Договором (далее – Плата за Услуги).

5.2. В рамках настоящего Договора Собственник вносит плату:

5.2.1. За содержание и ремонт общего имущества,

5.2.2. За коммунальные услуги, потребленные на содержание общего имущества многоквартирного дома,

5.2.3. За капитальный ремонт общего имущества, если собственниками принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете управляющей компании;

5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения;

5.4. Если Собственники не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления или иными уполномоченными органами;

5.5. В случае принятия собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг в Многоквартирный дом ресурсоснабжающими организациями (о заключении собственниками прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями), оплата за оказанные коммунальные услуги, потребленные в помещениях Многоквартирного дома, производится Собственником напрямую в ресурсоснабжающие организации. В таком случае, платежные документы для оплаты предоставляются непосредственно ресурсоснабжающими организациями, предоставляющей соответствующий коммунальный ресурс, где указываются их реквизиты;

5.6. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ;

5.7. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов;

5.8. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу;

5.9. Оплата по платежным документам производится Собственником наличными в кассу Управляющей организации, на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке через банки (а также небанковские кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы, а также иными доступными средствами;

5.10. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией в порядке, предусмотренном п. 4.2.19 настоящего Договора;

5.11. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией;

5.12. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения;

5.13. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц;

5.14. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты;

5.15. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинается исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»);

5.16. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах;

5.17. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения;

5.18. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств в счет оплаты Собственником жилищно – коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией, производится Управляющей организацией за счет средств, уплачиваемых Собственником по статьям содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.19. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.20. Обязанность по оплате капитального ремонта общего имущества распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.21. Не использование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение

платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников в порядке, установленном действующим законодательством РФ, но не более, чем за три года, начиная с даты обращения.

6. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

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

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

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

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

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку,

д) путем размещения сообщения в (указывается помещение данного Многоквартирного дома, доступное для всех собственников помещений в данном Многоквартирном доме). Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме,

е) путем размещения сообщения или информации на обратной стороне счет – квитанции, выставяемой Управляющей организацией ежемесячно Собственнику(ам) на оплату жилищно – коммунальных услуг;

6.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

6.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

6.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 20 (Двадцати) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником жилых/нежилых помещений обязанности по внесению платы за жилищные услуги и/или капитальный ремонт общего имущества Собственники жилых/нежилых помещений уплачивают Управляющей организации пени в размере, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, в действующей редакции на день оплаты Собственниками задолженности;

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником, владельцем нежилого помещения обязанности по внесению платы за жилищные услуги, капитальный ремонт, Собственник несет ответственность в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

7.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством РФ. Размер начисленных Управляющей организацией пени, указывается в платежном документе, выставленном Собственнику;

7.7. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- неисполнение обязанностей, предусмотренных условиями настоящего Договора, все последствия, возникши по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника,

- загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах,

- использования Общего имущества многоквартирного дома не по назначению или с нарушением действующего законодательства РФ,

- производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией,

- ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

7.10. Управляющая организация не несет ответственности, не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Собственников, если он возник в результате:

- действий, исполненных по решению (поручению) общего собрания Собственников,

- использования Собственниками общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства РФ,

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии,

- виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором,

- в случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно тарифам и расценкам Управляющей организации,

7.11. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

7.12. Недопуск Собственником помещения представителей Управляющей организации, при проведении ими плановых (внеплановых) проверок приборов учета, к находящимся в помещении индивидуальным приборам учета для установки контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, признается недопуском к прибору учета;

7.13. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги. Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными

7.14. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

7.15. Управляющая организация освобождается от ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

7.16. В случае нарушения сторонами условий настоящего Договора по требованию любой из сторон составляется акт. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Исполнителя, уполномоченного Собственниками лица, представителя подрядной организации (при наличии). Акт должен содержать: дату, место (адрес) и время его составления; характер нарушения; причины и последствия нарушения; факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников; разногласия сторон;

7.17. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

7.18. При поступлении Управляющей организации обращений о повреждении (причинении ущерба имуществу) жилого (нежилого) помещения, он вправе организовать комиссионное обследование на месте в присутствии: потерпевшей стороны; уполномоченного Собственниками лица; представителя Управляющей организации. По результатам комиссионного обследования поврежденного жилого (нежилого) помещения и (или) имущества Собственника на месте составляется акт произвольной формы, в котором указывается причина повреждения, производится описание объема причиненного ущерба (для последующего определения его размера) и делается вывод о имеющих место действиях (бездействии), повлекших повреждение жилого (нежилого) помещения и (или) имущества, со стороны Собственника или третьих лиц, указывается виновная сторона. Акт составляется в трех экземплярах, подписывается всеми присутствующими при осмотре поврежденного жилого помещения и вручается по одному экземпляру представителям виновной и пострадавшей сторон. Третий экземпляр акта хранится у Управляющей организации;

7.19. Управляющая организация не несет ответственности за отсутствие технической и иной документации, в случае, если Управляющей организации указанная документация не была передана при приеме дома в управление и не была восстановлена предыдущей управляющей организацией по решению суда.

8. Срок действия договора.

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что действие настоящего Договора распространяются на отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с момента внесения соответствующих сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий управляющей компании Инспекций государственной жилищного надзора Пермского края;

8.2. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора за 2 (два) месяца до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Порядок изменения и расторжения договора.

9.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ;

9.2. Настоящий Договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения Сторон в случае принятия нормативно-правовых актов, устанавливающих иные, обязательные для Сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора;

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения к нему или путем изложения его в новой редакции, и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, на условиях принятых на общем собрании Собственников помещений в Многоквартирном доме. Изменение условия настоящего Договора при отсутствии решения общего собрания Собственников помещений допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

9.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным её уведомлением об этом не позднее, чем за 2 (два) месяца;

9.5. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 8.1 настоящего Договора, уведомив Собственников о расторжении за два месяца до его истечения;

9.6. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке и направить Собственникам Помещений в порядке, установленном ст. 6 настоящего Договора, уведомление об этом не позднее, чем за 2 (два) месяца, до даты предполагаемого расторжения договора управления в следующих случаях:

- если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению,
- по соглашению Сторон,
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен её правопреемник;
- в случае, когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации.

Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) месяцев.

- в случае, когда Управляющая организация в адрес собственников направляет предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом, предложения о необходимости выполнения работ капитального характера, а собственники в течение 1 (одного) месяца с момента направления данного предложения на общем собрании собственников помещений не принимают соответствующего решения.

- в случае, когда Собственники принимают решение об изменении тарифа за содержание и текущий ремонт в меньшем размере, чем размер тарифа, утвержденный органами местного самоуправления, в том числе без внесения изменений в перечень работ и услуг, входящих в состав платы за содержание и текущий ремонт.

9.7. В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления;

9.8. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения настоящего Договора с Управляющей организацией;

9.9. Переход права собственности на помещение к новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора;

9.10. В случае расторжения договора обработка Управляющей организацией персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению, если Собственники в письменной форме не поручили передать такие данные уполномоченному лицу.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами, бури, ураганы, неблагоприятные природные условия, в результате которых обрушиваются деревья и ветки, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

11. Прочие условия.

11.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

11.2. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

11.3. В случае возникновения споров при исполнении настоящего Договора Стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров, при недостижении приемлемого для обеих Сторон решения, разрешают споры в судебном порядке. Возникновение спора между Сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему Договору.

11.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора.

Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа, в том числе передачу представителю для взыскания платежей в

судебном порядке, организации для ведения начислений, организации для ведения паспортно-учетной работы, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора и до полного исполнения обязательств, возложенных на Собственника по оплате жилищно – коммунальных услуг, пени, начисленных на задолженность Собственника, оплате убытков и др.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

11.8. К настоящему Договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

1. Приложение № 1 «Общие положения об общем имуществе многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности».
2. Приложение № 2 «Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме»
3. Приложение № 3 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме»
4. Приложение № 4 «Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»
5. Приложение № 5 «Отчет по начислению, поступлению и расходованию средств собственников»

12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Управляющая компания:
Общество с ограниченной
ответственностью

«Управляющая компания «ТИХИЙ
ДВОР»,

Юридический адрес: 614000, г. Пермь, ул.

М. Горького, 54

ОГРН 1165958058023

ИНН 5903122418, КПП 590301001

р/сч 4070281094970026294

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк г.

Нижний Новгород

к/с: 30101810900000000603

БИК: 042202603

Тел. 8(342) 212-39-50

e-mail: Ukdvor@yandex.ru

Собственники помещений:

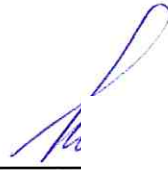
Уполномоченный представитель

Собственников помещений

Директор



В.М. Волкова/





Общие положения об общем имуществе многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

1. Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты (при наличии в зависимости от этажности и степени благоустройства МКД), лифтовые (при наличии в зависимости от этажности и степени благоустройства МКД) и иные шахты, коридоры, 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.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается 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 до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Границы эксплуатационной ответственности

2.1. Внешние:

2.1.1. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиками теплоэнергии, электроэнергии, питьевой воды на водоснабжение и водоотведение и Управляющей организацией (**Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

2.1.2. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиком газа и Управляющей организацией (**Внешняя граница сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.2. Внутренние:

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственником помещения (**Внутренняя граница инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является:

А) по отоплению – вентиль на подводке трубопровода отопления к квартирному радиатору и (или) полотенцесушителю. При отсутствии вентилей – резьбовое соединение в радиаторной пробке и (или) полотенцесушителе.

Б) по холодному и горячему водоснабжению – вентиль на отводе трубопровода от стояка. При отсутствии вентилей – сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.

В) по водоотведению – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.

Г) по электроснабжению – место присоединения внутридомовой электрической сети (стояки, ответвления от стояков) к индивидуальному прибору учета электрической энергии.

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственником помещения (**Внутренняя граница строительных конструкций, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Состав

и состояние общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. Пермь, ул. Луначарского, 65
(адрес многоквартирного дома)

Комиссия в составе представителей Управляющей компании

и уполномоченного представителя собственников помещений

произвела обследование данного жилого дома и
отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки _____
Материал стен _____
Число этажей _____
Количество подъездов _____
Наличие подвала или полуподвала _____ кв. м
Мансарда _____ кв. м
Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.
Износ _____ руб., или _____ %
Общая площадь помещений _____ кв. м
В том числе:
Жилая _____ кв. м
Количество квартир _____, комнат _____
Количество собственников жилых помещений _____
Количество нанимателей жилых помещений _____
Торговые помещения _____ кв. м, производственные _____ кв. м
Учреждения _____ кв. м, склады _____ кв. м
Гаражи _____ кв. м, встроенные _____ кв. м
Прочие _____ кв. м
Подсобные постройки:
Прачечные (отдельно стоящие) _____ кв. м
и др. _____

Количество собственников нежилых помещений _____
Общее количество потребителей _____ <1>
Дом оборудован _____
(горячим и холодным водоснабжением, центральным,

печным, местным отоплением, электроснабжением установленной

максимальной мощностью ____ кВт

мусоропроводом, лифтом и т.д.)

<1> При установлении количества Потребителей, которым предоставляются услуги, учитывается количество собственников жилых помещений, членов семей собственников, нанимателей жилых помещений, членов семей нанимателей, собственников нежилых помещений, а также количество сотрудников, работающих в организациях, расположенных в нежилых помещениях многоквартирного дома.

2. КОНСТРУКЦИИ (РЕЗУЛЬТАТ ОСМОТРА)

Наименование элементов общего имущества	Техническое состояние	Нормативный срок эксплуатации	Требуется замена или ремонт	Принято е решение	Примеча ние

1. Кровля					
2. Фасад					
3. Инженерное оборудование					
4. фундаменты					
В том числе:					
Балконы					
Карнизы					
Водоотводящие устройства					
Перекрытия					
Полы					
Окна					
Двери					
Лестничные марши					
Печи и очаги					
Благоустройство:					
Отмостки и тротуары					
Покрытие дорожных территорий					
Заборы, ограды					
Ворота					
Зеленые насаждения					
..					
Инженерное оборудование:					
Радиаторы					
Горячее водоснабжение					
Приборы					
Бойлеры					
Наличие транзитных трасс					
Водопровод					
Наличие повысительных насосов					
Канализация					
Приборы					
Наличие внутридомовой ливневой канализации					
Электрооборудование					
Осветительные точки					
Электродвигатели					
Лифты					
...					

Строение находится в _____

состоянии и/или нуждается в _____

**Перечень и периодичность
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, расположенном
по адресу: г. Пермь, ул. Луначарского, 65**
(адрес многоквартирного дома)

1.1. Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров:

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров и др.);
- б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп и выключателей максимум 4 раза в год, мелкий ремонт электропроводки без замены и др.), тех. обслуживание электроцитов, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
- г) прочистка канализационных труб (лежака и выпуска до 1-го колодца) 2 раза в год, откачка воды из подвалов;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка 1 раз в квартал;
- е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и их прочистка 1 раз в квартал;
- ж) уборка мусора, грязи, снега и наледи с кровли 2 раза в год;
- з) укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков;
- и) снятие показаний общедомовых приборов учета.

1.2. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;
- б) консервация системы центрального отопления;

1.3. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

2. Перечень работ по содержанию придомовой территории:

- а) в зимний период:
 - уборка снега на тротуарах - 1 раз в день;
 - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в день в дни гололеда;
 - уборка территорий контейнерных площадок - 1 раз в день;
- б) в теплый период:
 - подметание территории - 1 раз в день;
 - очистка урн от мусора - по мере накопления мусора, но не реже 3 раз в неделю;
 - уборка газонов от мусора - 1 раз в день; выкашивание газонов - 2 раза в сезон;
 - уборка территорий контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

3. Перечень работ по содержанию лестничных клеток:

- Многоквартирные дома до 5 этажей:

- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей - 1 раз в неделю;
- б) мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц;
- в) влажная протирка подоконников, оконных ограждений, перил - 1 раз в месяц;
- г) обметание пыли с потолков, стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, отопительных приборов, почтовых ящиков, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств - 1 раз в год;
- д) мытье окон - 1 раз в год (весной).

4. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

- а) удаление с крыш снега и наледей - 2 раза в сезон (увеличение в зависимости от погодных условий);
- б) очистка кровли от мусора, грязи, листьев – 1 раз в год (весной);
- в) посыпка территорий песком в зимнее время при наличии гололеда;
- г) уборка вспомогательных помещений (подвалов и чердаков) - 1 раз в год;
- д) дератизация подвалов;
- е) обеспечение температурно-влажностного режима подвала, исправление вентиляции, устранение и предотвращение сырости и замачивания фундамента и подвалов.

Примечание. Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию. Температура воздуха должна быть не ниже +5°C, относительная влажность воздуха - не выше 60%.

Контроль за состоянием общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной договором: профилактические осмотры – 2 раза в год (весной и осенью) с составлением акта осмотра, осмотры - 1 раз в месяц, акт составляется в случае необходимости фиксации состояния дома, наличия нарушений).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пермь,

№, п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы		
1	Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей, кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала для выполнения работ, но не более 2 ч.
5	Неисправности в вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8	Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы		
9	Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10	Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12	Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжениях их с печами	Не более 3 суток
13	Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: а) в зимнее время б) в летнее время	Не более 1 суток Не более 3 суток
14	Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15	Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее её обрушением	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17	Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
18	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов	Не более 3 суток

	светильников)	
19	Неисправности лифта	Не более 1 суток
20	Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
21	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
22	Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

