

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: г. Пермь, ул. Горького, 5**

г. Пермь

«01» ноября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ТИХИЙ ДВОР» (лицензия на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами № 059-000553 от 31.01.2019 г.), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Директора Волковой Валерии Максимовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «Горького,5», в лице Председателя правления Кониной Елены Николаевны, действующего на основании Устава, и выступающей от имени собственников многоквартирного жилого дома по ул. Горького, 5, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом Управляющей компанией, а так же пользования коммунальными услугами.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

- **Собственник** жилого помещения - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке;
- **Пользователи** помещения - члены семей Собственников помещений;
- **Наниматели** - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях социального найма;
- **Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений** – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, свидетельств о праве собственности либо на иных законных основаниях;
- **Общее имущество многоквартирного дома** – имущество, указанное в Техническом паспорте на строение, 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, лифтовые 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 несущие 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;
- Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;
 - **Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме)** – доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире;
 - **Общая площадь помещения в многоквартирном доме** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;
 - **Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире** определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире;
 - **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;**
 - **Содержание Общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг контроля 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, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта (ов);
 - 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 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, 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.

При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей компании, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей компанией Собственником.

- Специализированные организации - организации различных форм собственности, на которые Управляющая компания на договорной основе возлагает обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Протокола собрания Правления товарищества собственников жилья многоквартирного дома № 5 по адресу: г. Пермь, ул. Горького от «30» августа 2019 г.

3.2. Условия настоящего договора определены собранием Правления товарищества собственников жилья многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

3.3. Собрание Правления товарищества собственников жилья является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между собраниями Правления товарищества собственников жилья управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания на условиях, установленных собранием Правления товарищества собственников жилья.

3.4. Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют право пользования данным помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником помещения и членами его семьи.

Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют права, исполняют обязанности и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.5. Собственники помещений уполномочивают Правление товарищества собственников жилья многоквартирного дома принимать решения по вопросам планирования и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по вопросам предоставления в пользование (аренду) общего имущества многоквартирного дома, а также осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору.

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

4.1. Управляющая компания по заданию Правления товарищества собственников жилья обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий и капитальный ремонт;

4.1.3. Обеспечивать предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам следующих коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, соответствующих требованиям СанПиН 2.1.4.2496-09, СанПиН 2.1.4.1074-01, СанПиН 2.1.2.2645-10.

4.2. Перечень и сроки выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома определены Приложением № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. Перечень и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждаются Председателем Совета многоквартирного дома после составления акта технического состояния многоквартирного дома и на его основании с учетом предложений Управляющей компании, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, других нормативных правовых и нормативных технических документов, и указан в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома оформляется на один календарный год с момента заключения настоящего договора и в дальнейшем дополнительно по истечении каждого года срока действия договора.

4.4. Услуги и работы для собственника, не предусмотренные перечнями работ и услуг, оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется дополнительным соглашением к настоящему договору с указанием стоимости и перечня работ или услуг.

4.5. Перечень работ по текущему ремонту, указанных в Приложении № 3 к настоящему договору, может быть изменен Управляющей компанией в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам. Измененный перечень работ с указанием основания для изменений утверждается Председателем правления собственников жилья многоквартирного дома и надлежащим образом доводится до собственников помещений в многоквартирном доме.

4.6. При возникновении необходимости проведения Управляющей организацией не предусмотренных настоящим договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями исполнения обязанностей согласно разделу 6 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника, по вине которого возникла необходимость проведения работ.

4.7. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и устранения аварий определены в Приложении № 5, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещения в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.9. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 4.1.2. и в п. 4.1.3. настоящего договора.

4.10. Собственник помещения своевременно и в полном объеме оплачивает услуги Управляющей компании в соответствии с разделом 9 настоящего договора.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Управляющая компания обязуется:

5.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:

5.1.1. представлять законные интересы Собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами, обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений, принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений Общим имуществом многоквартирного дома, в том числе в судебном порядке;

5.1.2. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, объекты придомового благоустройства, акты осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора в пределах сроков, установленных законодательством;

5.1.3. организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании и других документов при предъявлении Собственниками помещений документов, удостоверяющих личность, правоустанавливающих документов на жилое помещение;

5.1.4. организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за жилое помещение по тарифам и ценам, утвержденным администрацией г. Перми, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;

5.1.5. организовать начисление и предоставление в соответствии с действующим законодательством Собственникам и нанимателям помещений субсидий и льгот по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, заключить для этого необходимые договоры;

5.1.6. вести учет доходов, поступающих от Собственников помещений, и расходов Управляющей компании, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора, ежегодно до 1 мая представлять на рассмотрение правлению товарищества собственников жилья в многоквартирном доме отчет о доходах и расходах многоквартирного дома за предыдущий год по форме, установленной Приложением № 6 к настоящему договору;

5.1.7. предоставлять Председателю правления собственников жилья многоквартирного дома ежеквартально информацию о начислении, поступлении и расходовании денежных средств собственников помещений многоквартирного дома за истекший квартал, а также ежемесячно копии отчета о потреблении тепловой энергии и теплоносителя по общедомовому прибору учета за месяц;

5.1.8. на основании протокола собрания Правления товарищества собственников жилья многоквартирного дома осуществлять передачу в пользование Общего имущества многоквартирного дома, заключать необходимые договоры;

5.1.9. заключать договоры с арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома, а также согласовывать расчет стоимости услуг, предоставляемых по настоящему договору собственникам нежилых помещений;

5.1.10. обеспечивать прием, учет и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящим в предмет настоящего договора, предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесечном количестве потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета, о суммарном количестве соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях, о количестве коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, о количестве коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

5.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 4.1.2. настоящего договора, в объемах поступивших от собственников денежных средств, а именно:

5.2.1. надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;

5.2.2. техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовой территории;

5.2.3. систематическое проведение технических осмотров (обследований) согласно разделу II «Организация технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда» п. п. 2.1., 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. с дополнениями и изменениями, вести журнал регистрации результатов осмотров.

5.2.4. функционирование аварийно-диспетчерской службы с информированием Собственников о номерах телефонов указанной службы;

5.2.5. проведение текущего ремонта Общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

производится на основании сметы, согласованной с Председателем правления товарищества собственников жилья многоквартирного дома. Выполненные работы по текущему ремонту подлежат оплате только после подписания акта приема-передачи выполненных работ с приложением сметы на выполненные работы Председателем правления товарищества собственников жилья многоквартирного дома или лицом, им уполномоченным

5.3. В рамках заказанных и оплаченных собственниками работ и услуг обеспечить выполнение специализированными предприятиями требований, установленных Жилищным Кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества, Правилами пользования жилыми помещениями, другими нормативными правовыми актами, нормативными техническими документами.

5.4. На основании осмотров технического состояния строительных конструкций и инженерных сетей многоквартирного дома ежегодно по истечении каждого года срока действия договора представлять на утверждение собрания Правления товарищества собственников жилья в многоквартирном доме планы проведения текущего и предложения по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома (с указанием перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение и размера платы для каждого Собственника). Информировать Правление товарищества собственников жилья многоквартирного дома о размерах суммы, выделяемой на ремонт дома из федерального и местного бюджетов.

5.5. Уведомлять Собственников и нанимателей помещений о предстоящих ремонтах дома:

- о текущем – не менее чем за 30 дней;

- о капитальном – не менее чем за 60 дней

5.6. Информировать Собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение в письменной форме с указанием оснований не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере, а также о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до начала перерыва.

5.7. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.

5.8. Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

5.9. Доводить до сведения Собственников помещений необходимой информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения в общедоступных местах, определенных собранием правления товарищества собственников жилья в многоквартирном доме.

5.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником или нанимателем не по назначению;

Управляющая компания вправе:

5.11. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

5.12. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.

5.13. Заключать для надлежащего исполнения настоящего договора по предоставлению Собственникам услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за счет платы Собственников необходимые договоры по тарифам и ценам, утвержденным администрацией г. Перми.

5.14. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 4.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесенных Собственниками правления товарищества собственников жилья коммунальные услуги, иных платежей в соответствии с решениями собрания правления товарищества собственников жилья многоквартирного дома.

5.15. Принимать от Собственника помещения плату за жилое помещение, иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.16. По согласованию с Правлением товарищества собственников жилья многоквартирного дома вносить изменения в Перечень работ и услуг, указанных в п. 4.2. в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезону.

5.17. По согласованию с Правлением товарищества собственников жилья многоквартирного дома производить изменение целевого назначения платежей Собственников помещений (при необходимости немедленного устранения аварийных ситуаций согласования не требуется).

5.18. Денежные средства, оставшиеся после оплаты за оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с настоящим договором, направлять на содержание и обслуживание многоквартирного дома, развитие Общего имущества многоквартирного дома и другие цели в интересах Собственников помещений в соответствии с предметом и видами деятельности Управляющей компании на основании протокола решения Правления товарищества собственников жилья многоквартирного дома.

5.19. Осуществлять за свой счет, в интересах Собственников помещений, инвестиционную деятельность, в том числе в форме капитальных вложений с их последующим возмещением Собственниками, в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений, определяющими размер, порядок инвестирования Управляющей компанией средств в Общее имущество многоквартирного дома и порядок последующего возмещения Собственниками.

5.20. Предоставлять собственное имущество в возмездное пользование Собственникам помещений, в том числе посредством улучшения Общего имущества многоквартирного дома, на основании протокола решения правления товарищества собственников жилья многоквартирного дома.

5.21. Предупреждать Собственника помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в том числе связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

- 5.22. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома.
- 5.23. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение, иных платежей - принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, процентов за пользование чужими денежными средствами.
- 5.24. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра устно либо путем направления письменного уведомления не позднее, чем за 3 рабочих дня до даты осмотра, в котором указать дату и время осмотра, продолжительность проведения, номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время, должность, фамилию, имя и отчество ответственного за проведение осмотра.
- 5.25. Для ликвидации аварий требовать от собственника свободного допуска в помещение в любое время.
- 5.26. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, взыскать с собственника понесенные убытки.
- 5.27. На основании протокола решения Правления товарищества собственников жилья многоквартирного дома предоставлять в пользование третьим лицам на возмездной основе часть общего имущества для размещения рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования. Доходы от предоставления в пользование объектов Общего имущества многоквартирного дома направлять на обслуживание и ремонт данного многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора с отражением сведений о целях, на которые они израсходованы, в информации о начислении, поступлении и расходовании денежных средств собственников помещений многоквартирного дома за истекший квартал.
- 5.28. Не предоставлять Собственнику документы, необходимые для оформления перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, до момента полной оплаты начисленных сумм, указанных в п. 7.1. настоящего договора.
- 5.29. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.
- 5.30. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

6. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА и ОГРАНИЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

Собственник помещения обязан:

- 6.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.
- 6.2. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и доли общего имущества многоквартирного дома.
- 6.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:
- 6.3.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;
 - 6.3.2. бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;
 - 6.3.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;
 - 6.3.4. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
 - 6.3.5. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
 - 6.3.6. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
 - 6.3.7. экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
 - 6.3.8. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;
 - 6.3.9. производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого помещения;
 - 6.3.10. обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;
 - 6.3.11. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 22:00 до 8:00 в будние дни, и с 23:00 до 9:00 в праздничные и выходные дни;
 - 6.3.12. в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей; перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;
 - 6.3.13. очищать балконы и козырьки балконов от снежно-ледовых образований, соблюдая технику безопасности;
 - 6.3.14. соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.
- 6.4. Вносить плату за жилое помещение в сроки, установленные настоящим договором; иные платежи – в размерах, порядке и сроки, определенных решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.
- 6.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение, а также иных платежей уплачивать пени в размере и порядке, определенных п. 7.6. настоящего договора.
- 6.6. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей компанией до момента перехода права собственности.

6.7. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

6.7.1. представителям Управляющей компании или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, находящихся в нем, в заранее согласованное в порядке, указанном в п. 85 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

6.7.2. работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях, в любое время.

Внутренняя отделка помещения Собственника не должна препятствовать свободному доступу к инженерным коммуникациям, расположенным в помещении, при возникновении необходимости их осмотра и проведения ремонтных работ.

6.8. Извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования многоквартирного дома, других неудобствах для проживания.

Информировать Управляющую компанию незамедлительно при возникновении аварийной ситуации, а также при обнаружении возможности ее возникновения.

6.9. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей компании информацию и копии подтверждающих документов:

- о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении (ях) совместно с Собственником;
- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;
- о правах на субсидии и льготы;
- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в том числе об аварийной ситуации);
- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот.

6.10. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру.

6.11. Незамедлительно сообщать Управляющей компании по тел. 212-39-50, 206-67-63 либо по адресу: г. Пермь, ул. Екатерининская, 76, о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

6.12. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица на Общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

6.13. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

Собственник помещения вправе:

6.14. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и долей в Общем имуществе многоквартирного дома.

6.15. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома.

6.16. Требовать от Управляющей компании производить расчеты с учетом имеющихся у Собственника помещения льгот и права на субсидию по оплате жилищных услуг – при условии исполнения обязанности, предусмотренной п. 6.9. настоящего договора.

6.17. Требовать от Управляющей компании перерасчета платежей за коммунальные услуги при условии представления подтверждающих документов установленного образца:

- вследствие отсутствия предоставленных услуг - в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.18. Получать от Управляющей компании информацию, предусмотренную постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г.

6.19. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома.

6.20. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством РФ.

6.21. Требовать от представителей Управляющей компании при необходимости обеспечения Собственником доступа в помещение для проведения проверки предъявления документов, подтверждающих личность и полномочия представителя Управляющей компании.

Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

Собственник помещения не вправе:

6.22. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома, а также переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения – без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

6.23. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

6.24. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

6.25. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

6.26. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций дома.

- 6.27. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования.
- 6.28. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
- 6.29. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома.
- 6.30. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

7. ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

- 7.1. Собственник помещения вносит на расчетный счет Управляющей компании денежные средства в размере начисленных:
- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,
 - иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.
- 7.2. Размер платы за жилищные услуги определяется:
- а) за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается на 2019 год в размере 12,39 руб./ кв. м. общей площади жилья, НДС не облагается.

Ежегодно размер платы за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома после согласования размера платы, указанной в настоящем договоре, изменяется в случае изменения размера платы за оказание соответствующих услуг, установленного для нанимателей жилых помещений муниципального и государственного жилищного фондов, пропорционально такому изменению. Для применения такого изменения его согласования общим собранием собственников не требуется. О вводимом изменении размера платы за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания информирует собственников помещений многоквартирного дома путем размещения информации о таком изменении в местах, доступных для ознакомления с ней, не позднее 10 дней до дня применения измененного размера платы за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

б) за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается на 2019 год в размере 5,85 руб./кв. м. общей площади жилья, НДС не облагается.

Ежегодно размер платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома после согласования размера платы, указанной в настоящем договоре, изменяется в случае изменения размера платы за оказание соответствующих услуг, установленного для нанимателей жилых помещений муниципального и государственного жилищного фондов, пропорционально такому изменению. Для применения такого изменения его согласования общим собранием собственников не требуется. О вводимом изменении размера платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания информирует собственников помещений многоквартирного дома путем размещения информации о таком изменении в местах, доступных для ознакомления с ней, не позднее 10 дней до дня применения измененного размера платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7.3. Размер платы за дополнительные услуги и работы, указанные в п. 5.29. настоящего договора, определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей компании, услуги и работы на общем имуществе многоквартирного дома – в соответствии со сметами, утвержденными правлением товарищества собственников жилья многоквартирного дома.

7.4. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение и отопление), закрытых плиткой, панелями и т.п., а также имеющих отклонения от проекта, выполняются за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей компании.

Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта производятся за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей компании.

7.5. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества вносится Собственником помещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Иные платежи вносятся Собственником помещения в срок, определенный решением собрания Правления товарищества собственников жилья многоквартирного дома.

7.6. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение, а также иных платежей Собственнику помещения начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Собственникам нежилых помещений в указанном случае могут быть начислены проценты за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса РФ.

7.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт.

7.8. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.9. В случае если принадлежащее Собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.); Собственник в соответствии с заключенным с данным Пользователем договором может принять на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг Управляющей компании и возмещению ее расходов Пользователем.

7.10. Производить оплату дополнительных платежей за парковку транспортных средств собственникам, осуществляющим пользование придомовой территорией в данных целях

8. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

- 8.1. В ходе осуществления контроля Правление товарищества собственников жилья имеет право:




- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в многоквартирном доме;
 - знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом;
 - знакомиться с содержанием документов, касающихся финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании в рамках обязательств по договору управления многоквартирным домом с целью установления соответствия объемов выполненных работ, услуг и размера их оплаты, соответствия объемов работ, услуг по расчетам и фактически выполненных объемов, качества работ.

8.2. Собственник имеет право осуществлять проверку:

- наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов;
 - санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

8.3. Правление товарищества собственников жилья имеет право требовать от Управляющей компании представления отчета о выполнении настоящего договора в соответствии с пунктом 5.1.7. настоящего договора с расшифровкой графы «расходы по контрактам».

9. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Стоимость услуг Управляющей компании, оказываемых в соответствии с настоящим договором, оценивается в размере 7,11 руб./ кв. м. общей площади жилья, НДС не облагается, в соответствии с размерами платы, утвержденными администрацией г. Перми.

9.2. Стоимость услуг Управляющей компании удерживается из соответствующих поступивших платежей за отчетный месяц.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации (Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Законом РФ № 2300-1 от 07.02.1992 г. «О защите прав потребителей», постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», постановлением Правительства РФ № 549 от 21.07.2008 г. «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд гражданам», постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ № 344 от 16.04.2013 г. «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг» и другими нормативно-правовыми актами).

10.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнение взятых на себя по настоящему договору обязательств и в случае выявления нанесения Собственникам помещений материального или морального ущерба возмещает его в полном объеме.

10.3. Управляющая компания 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.

10.4. Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома, а также сохранность инженерных сетей и установленных на них приборов в подвальном помещении многоквартирного дома согласно Приложению № 1 к настоящему договору и в объеме средств, полученных от Собственников на соответствующие цели на дату исполнения обязательств.

10.5. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества, выявления виновника похищения или повреждения общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников по решению Общего собрания собственников помещений.

10.6. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

11. СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТОВ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

11.1. В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных» субъекты персональных данных настоящим дают свое согласие Управляющей компании на сбор данных с целью осуществления паспортного и регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания; выполнения операций прибытия/убытия; ведения базы данных по паспортному и регистрационному учету в электронном носителе.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ и РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

12.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года.

12.2. 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;

12.3. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

12.4. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

12.5. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

12.6. Собственники помещений на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая компания не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

12.7. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке до истечения срока действия договора по инициативе Управляющей компании при условии уведомления Собственников помещений за 60 (шестьдесят) календарных дней до момента расторжения.

12.8. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для изменения либо расторжения настоящего договора.

12.9. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в порядке, предусмотренном настоящим договором, а также по решению суда в случаях, установленных законом.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников, Пользователей, Нанимателей помещений после утверждения его текста собранием правления товарищества собственников жилья многоквартирного дома.

13.2. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в собраниях собственников помещений.

13.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров (направление претензий).

В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 20 дней.

13.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью.

13.6. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, материальные ценности, являющиеся Общим имуществом Собственников помещений, передаются председателю правления товарищества собственников жилья многоквартирного дома.

13.7. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей компаний, второй - у Председателя Правления товарищества жилья многоквартирного дома.

13.8. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение № 2 «Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома»;

Приложение № 3 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома»;

Приложение № 4 «Акт технического состояния многоквартирного жилого дома в пределах эксплуатационной

ответственности»;

Приложение № 5 «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования»;

Приложение № 6 «Форма отчета о доходах и расходах многоквартирного дома».

14. 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 40702810949770026294
Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк г. Нижний Новгород
к/с: 30101810900000000603
БИК: 042202603
Тел. 8(342) 212-39-50
e-mail: Ukdvor@yandex.ru

ТСЖ " Горького,5"
Почтовый адрес:614000, г. Пермь, ул.М.Горького,д.5,кв.55
Юридический адрес:
Г. Пермь, ул. М. Горького, дом 5
Фактический адрес: г. Пермь, ул. Екатерининская, 76
ОГРН 1055900337976
ИНН/КПП 5902603687/590201001
К/С 30101810300000000881,БИК 042282881
ПАО Банк "ФК Открытие"
Р/С 40703810302700000095 в Нижегородском филиале
тел.259-20-34

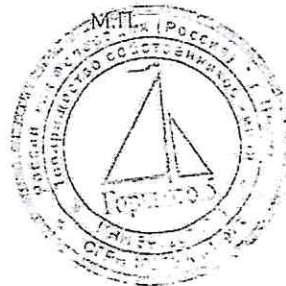
Директор



/В.М. Волкова/

Председатель ТСЖ «Горького, 5»

 /Е.Н. Кониная/



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА

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 жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые 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 вентиля - резьбовое соединение в радиаторной пробке и (или) полотенцесушителе.
- Б) по холодному и горячему водоснабжению - вентиль на отводе трубопровода от стояка. При отсутствии вентиля - 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.

ПОДПИСИ СТОРОН:

"Управляющая компания"

 Волкова/



"Председатель Правления"

 /Е.Н. Кониная/



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

По содержанию общего имущества 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 электрощитов, 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 водопримных 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: *детской площадки*
 - уборка снега на тротуарах, уборка снега с крыльца, площадки перед входом в подъезд - 1 раз в день;
 - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в день в дни гололеда;
 - уборка территорий контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- б) в теплый период:
 - подметание территории (уборка крыльца, площадки перед входом в подъезд, тротуаров, детской площадки) - 1 раз в день;
 - очистка урн от мусора, установленных на прилегающей территории - 1 раз в день, промывка урн - 1 раз в месяц;
 - уборка газонов от мусора - 1 раз в неделю; выкашивание газонов - 2 раза в летний период;
 - уборка территорий контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
 - сбор мусора и транспортировка в специально отведенные места - 1 раз в день;
 - прочистка ливневой канализации - по мере необходимости;
 - очистка металлической решетки и приемка, уборка площадки перед входом в подъезд - 1 раз в неделю.

3. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

- а) удаление с крыш снега и наледи - 2 раза в сезон (увеличение в зависимости от погодных условий);
 - б) очистка кровли от мусора, грязи, листьев - два раза в год (весной и осенью);
 - 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 замиачивания 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).

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая компания»
 «ИЖК» ООО
 М.П.
 Россия, г. Пермь

«Председатель Правления»
 /Е.Н. Кониная/
 М.П.

АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ 5, ул. Горького, г. Пермь

Комиссия в составе представителей Управляющей организации ООО «УК «ТИХИЙ ДВОР» и уполномоченного представителя собственников помещений Горького,5 провела осмотр технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Пермь, ул. Горького 5, и отметила следующее:

1. Общие сведения по МКД: класс здания II, степень огнестойкости-1
- 1.1. Год ввода в эксплуатацию - Начало строительства – 2001г
- 1.2. Общая площадь МКД по тех.паспорту – 6480 м2
- 1.3. Общая площадь помещений, находящихся в собственности – 5575,3 м2, в т.ч.
Жилые помещения – 4312,1 м2, нежилые помещения – 1263,2 м2
- 1.3.1. Площадь мест общего пользования - 904,7 м2
- 1.4. Дата первой приватизации –
- 1.5. Процент износа – 0% по состоянию на 2011г
- 1.6. Год последнего капитального ремонта- не проводился
- 1.7. Тип крыши: малоуклонная, разноуровневая с холодным проходным чердаком ;
- 1.8. Тип фасада: здание бескаркасное с продольными и поперечными кирпичными несущими наружными и внутренними стенами;
- 1.9. Тип фундамента: свайный с монолитным железобетонным ростверком ,

2. По результатам визуального осмотра выявлено следующее:

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	<u>Внутридомовая инженерная система:</u>	
1.1.	<u>Электроснабжение</u> ----- - внутридомовые разводящие магистрали и стояки коммунального и квартирного освещения; ----- - электрические сети для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем.	Скрытый тип проводки В удовлетворительном состоянии В удовлетворительном состоянии
1.2.	<u>Теплоснабжение</u> -разводящие магистрали и стояки; ----- -запорная и регулировочная арматура (от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях) ----- -отопительные приборы в местах общего пользования; ----- -отопительные приборы в жилых помещениях, -----	Централизованно от ТЭЦ Металл Необходим текущий ремонт- замена запорной арматуры на стояках ХГВС Чугунные радиаторы
1.3.	<u>Холодное водоснабжение:</u> -водомерные узлы; ----- -разводящие магистрали и стояки; -----	В рабочем состоянии Металл, полипропилен. Необходим текущий ремонт – частичная замена.

В.Ковалев

	-запорная арматура от стояков в квартиру; ----- -повысительные насосные установки;	Необходим текущий ремонт- замена запорной арматуры на стояках ХГВС В рабочем состоянии
1.4.	<u>Горячее водоснабжение:</u> (теплообменники, насосное оборудование); ----- -разводящие магистрали и стояки; ----- -запорная арматура, в т.ч. на ответвлении от стояков в квартиру	Централизованное Оборудование в рабочем состоянии Металл, полипропилен Необходим текущий ремонт- замена запорной арматуры на стояках ХГВС
1.5.	<u>Канализация и водоотведение:</u> -выпуски; ----- -стояки; -----	Сброс в городскую сеть Полипропилен. В рабочем состоянии. Необходима ревизия.
1.6.	<u>Газоснабжение:</u> -разводящие магистрали и стояки; ----- -запорная и регулировочная арматура.	
2.	<u>Лифтовое оборудование, лифтовые шахты:</u> -лифтовое оборудование; -шахты, -элементы автоматизации и диспетчеризации; ----- -устройства для подключения к действующим системам автоматизации и диспетчеризации	2 лифта в рабочем состоянии. Шахта не разрушена, в удовлетворительном состоянии. В наличии, в рабочем состоянии.
3.	<u>Крыши:</u> ----- -кровельное покрытие; ----- - выходы на кровлю; ----- -примыкания; ----- -подкровельное утепление; ----- -водоотвод (свесы, желоба, разжелобки, лотки); ----- -водосточные трубы ----- -ограждения на кровле; ----- -вентшахты, дымовентблоки;	Мягкая рулонная кровля Оборудованы, в нормативном состоянии Требуется текущий ремонт По проекту Требуется частичный ремонт Требуется частичный ремонт, внутренний водосток. Требуется прочистка воронок. В удовлетворительном состоянии. Требуется окраска и детальный осмотр. В рабочем состоянии
4.	<u>Подвал:</u> -стены подвала; ----- -пол подвала; ----- -продухи, подвальные окна, прямки, наружные двери. -----	Бетонные блоки, кирпич бетонный в удовлетворительном состоянии. Необходим ремонт ограждения прямков.

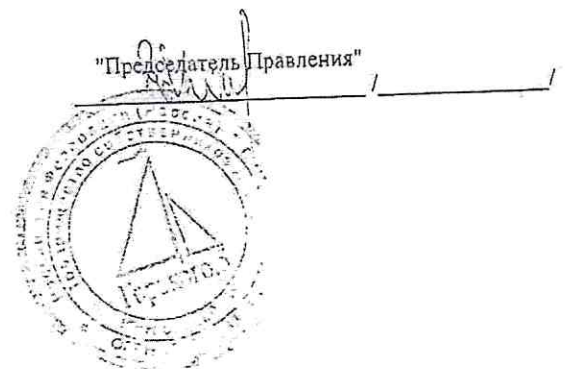
Р.Ковалев

	-отмостка; ----- -дренажная система.	асфальтовая не обследована
5.	Фасад: ----- -окна, двери в составе общего имущества; ----- -входные наружные двери; ----- -козырьки над входом ----- -водосточные трубы	В наличии, стеклопакеты. В удовлетворительном состоянии В наличии. В удовлетвори – тельном состоянии бетонные, ремонт примыканий к фасаду внутренний водосток. Требуется прочистка воронок.
6.	Фундамент: -стыки, швы свайных фундаментов;	Свайный с монолитным железобетонным ростверком Определить срок для обследования специализированной организацией
7.	Перекрытия: -чердачные; ----- -междуэтажные; ----- - подвальные.	Многослойные железобетонные плиты. Требуется обработка отверстий в перекрытиях
8.	Полъезд: -лестничные марши; ----- -ступени; ----- -косоуры.	Бетонные, необходимо окрашивание металлических конструкция, ограждений.
8.	Элементы благоустройства (в границах земельного участка, на котором расположен МКД): -детские площадки; -спортивные площадки	Необходим осмотр элементов игровых форм, частично ремонт, окрашивание.

Выводы комиссии:

1. По результатам визуального осмотра многоквартирного дома необходимо провести текущий ремонт системы ХГВС, выполнить ремонт кровли и ограждающих конструкций, провести ревизию системы водоотведения, выявить и устранить причины протечек в подземной парковке, заменить навес над приямок, убрать строительный мусор на чердаке, выполнить уборку на лестничном марше, повести ППР электроснабжения, выполнить ревизию запорной арматуры ИТП.
2. Выполнить осмотр на наличие трещин, маяков. При необходимости вести журнал наблюдения, выполнить необходимые мероприятия по недопущению динамики развития.
3. Запланировать обследование фундамента специализированной организацией.

ПОДПИСИ СТОРОН:



ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО
(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ
ЖИЛОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
Кровля	1 сутки
Протечки в отдельных местах кровли	5 суток
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	
Стены	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:	1 сутки
- в зимнее время;	3 суток
- в летнее время	1 сутки
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	
Внутренняя и наружная отделка	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	3 суток
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	
Печи	

Handwritten signature

Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
Лифт	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

<1> Указанные сроки имеют оптимальный характер. Возможны изменения в сторону уменьшения.

Примечание. К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;

- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.).

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки собственников, нанимателей, пользователей помещений.

ПОДПИСИ СТОРОН:



В.М. Волкова/

"Председатель Правления"

/Е.Н. Кониная/

