

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
ПО АДРЕСУ: г. Пермь, ул. КИМ, 19**

г. Пермь

12 января 2022 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 1 от 12.01.2022г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Качественное обслуживание дома», в лице генерального директора Мировой Инги Игоревны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «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.

В настоящем пункте и далее тексте настоящего договора управления под коммунальными услугами понимаются: холодное водоснабжение, водоотведение, коммунальные услуги в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений. В этом случае собственники помещений на своем общем собрании обязаны утвердить виды, объемы работ, их стоимость и источники финансирования.

2.4. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

2.5. С целью соблюдения 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.

2.6. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках утвержденной сметы. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги (Приложение № 1). Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

2.7. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

2.8. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (инициативы), по договорам социального найма в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг. Условия данного договора согласно ст. 46, 162 ЖК РФ являются обязательными и одинаковыми для всех собственников помещений, включая Собственников муниципального имущества, и подлежат обязательному исполнению.

2.9. Управляющая организация принимает в обслуживание многоквартирный дом в том виде и техническом состоянии которое отражено в «Акте технической состояни многоквартирного дома» составленного на момент заключения настоящего договора. За возможные нарушения действующего законодательства по содержанию многоквартирного дома допущенные при прежней форме управления (или прежней управляющей компанией) Управляющая организация ответственности не несет. Выявленные нарушения могут быть устранены только по решению общего собрания собственников помещений с определением источника финансирования или включением в план текущего ремонта. В случае неприятия собственниками данного решения работы по устранению выявленных нарушения законодательства за счет средств текущего ремонта и содержания жилья не производится.

2.10. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для выяснения обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения записей, и также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора и части начисления платежей. (В соответствии с ФЗ №152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных»)

3. Предмет договора

3.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги, услуги по вывозу мусора Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по ремонту общего имущества, а также осуществлять новую направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3.3. Коммунальные услуги предоставляются управляющей организацией путем заключения договора с ресурсоснабжающими организациями в случае если иное не предусмотрено действующим законодательством или решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4. Права и обязанности Управляющей организации

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором. Управляющая компания за выполняемые работы несет гарантийные обязательства согласно действующего законодательства. (Приложение № 2 к настоящему договору)

4.1.2. Своевременно информировать Собственников любым из способов указанных в Приложении № 5:

- о сроках предстоящего планового отключения подачи коммунальных услуг;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3-х календарных дней до даты начала работ.

4.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организацией Собственникам.

4.1.5. Организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов и др. документов

4.1.6. Выдавать платежные документы, копии лицевого счета, справки о наличии/отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

4.1.7. Организовать работу паспортиста стола.

4.1.8. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в том числе по звонкам Собственников или заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание.

4.1.9. Предоставлять уполномоченному Собственникам лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года, следующего за отчетным, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, и при его отсутствии разместить отчет на доске объявлений каждого подъезда дома. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, суммы задолженности по начисленным платежам, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

4.1.10. Предоставлять уполномоченному Собственникам лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД) для согласования и утверждения плана текущего ремонта многоквартирного дома на следующий календарный год. Планы текущего ремонта составляются на основании осмотра, обследования многоквартирного дома с учетом пожеланий членов совета многоквартирного дома в рамках средней собираемости платежей по данному дому, а также с учетом предписаний контролирующих и надзорных органов.

4.1.11. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

4.1.12. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

4.1.13. Принимать заявления и жалобы граждан проживающих в жилых помещениях только от собственников данных помещений или уполномоченных на это лиц по доверенности. Заявления, кроме сообщений об аварийных ситуациях, принимаются только при предъявлении документа подтверждающего право собственности.

4.1.14. В случае получения от Собственников помещений многоквартирного дома протокола общего собрания (не менее 2/3 от общего числа голосов, ст. 46 ЖК РФ) о выборе/изменении владельца специального счета по капитальному ремонту управляющая организация обязана открыть специальный счет в соответствии с законодательством РФ без заключения дополнительного соглашения и договора.

4.1.15. Исполнять не противоречащее законодательству РФ решения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома и соответствии с жилищным законодательством РФ.

4.1.16. представлять законные интересы Собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами;

4.1.17. организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей (в т.ч. взносов на капитальный ремонт) в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;

4.1.18. организовать систематический контроль соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг параметрам, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах;

4.1.19. заключать договоры с собственниками и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; коммунальные услуги, капитальный ремонт и прочее;

4.1.20. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством по энергосбережению.

4.1.21. За свой счет проводить мероприятия (действия с обремененным имуществом из перечня, указанного в Приложении 1 к Договору, представление интересов собственников в судах), направленные на снижение количества потребляемых коммунальных ресурсов, при этом не приводящие к снижению параметров качества соответствующих коммунальных услуг внутри жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме. В рамках данных действий Собственники поручают управляющей компании:

4.1.21.1. производить расчет размера экономии, сложившейся в результате реализации указанных мероприятий, через сопоставление текущих показаний общедомовых приборов учета с показаниями соответствующего месяца прошлых лет.

4.1.21.2. уведомить Собственников жилых/нежилых помещений многоквартирного дома о проведенных мероприятиях, направленных на снижение количества потребляемых коммунальных ресурсов, о размере сложившейся экономии количества потребленных коммунальных ресурсов, рассчитанном в соответствии с п. 5.12.1. Договора, путем размещения на информационных стендах многоквартирного дома. Также предоставлять в письменном виде председателю совета многоквартирного дома указанную информацию, с приложением показаний общедомовых приборов учета за отчетный месяц текущего и предыдущего года, расчетов платы за потребленные коммунальные ресурсы.

4.1.21.3. в случае наличия экономии более 5%, сложившейся в результате реализации мероприятий в соответствии с п. 5.12. Договора, в отчетном месяце, выставить собственникам жилых/нежилых помещений 50% от размера сложившейся экономии в квитанциях об оплате потребленных жилищно-коммунальных услуг за отчетный месяц отдельной строкой "мероприятия по экономии" пропорционально площади жилых/нежилых помещений.

4.1.22. Представлять интересы Собственников (вести дела) во всех муниципальных, административных, правоохранительных, налоговых, арбитражных, судебных (всех инстанций), исполнительных и иных учреждениях и организациях, в том числе в органах дознания, следствия и прокуратуры, государственной жилищной инспекции со всеми правами, какие предоставлены законом истцу, ответчику, третьему лицу, потерпевшему, заявителю.

4.1.22.1. осуществлять контроль начислений собственникам и нанимателям жилых помещений за коммунальные услуги, в случае получения таких услуг напрямую от ресурсоснабжающих организаций, в части соответствии начислений действующему законодательству, а именно Правилам

предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, для этих целей Управляющая компания выделяется следующим полномочиями: получать от ресурсоснабжающих организаций всю необходимую информацию в разрезе лицевых счетов, представлять интересы собственников в ИЖН в части инициации проверки правильности начислений ресурсоснабжающих организаций, представлять интересы собственников в судах общей юрисдикции при оспаривании начислений;

4.1.22.2. подписывать и подавать исковые заявления, претензии, отказы на иски о взыскании и заявления об обеспечении иска, различного рода документы, с правом передачи дела в суд, полный или частичный отказ от исковых требований и признание иска, изменение основания или предмета иска, заключать мировое соглашение;

4.1.22.3. обжаловать решения суда, арбитражного суда (всех инстанций), в том числе право на подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование действий судебного пристава-исполнителя;

4.1.22.4. предъявление исполнительного документа, полученного присужденного имущества, денежных средств;

4.1.22.5. получить присужденные денежные средства в пределах сроков исковой давности для дальнейших расчетов

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

4.2.2. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общими собранием или советом многоквартирного дома, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа, о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступающих от оплаты и (или) в счет будущей оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Невыполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется в соответствии с Приложением № 5.

4.2.3. Производить индексацию размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере, не превышающем уровень официально установленной инфляции.

4.2.4. С согласия членом совета многоквартирного дома инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственникам, в случае необходимости проведения работ и возврата денежных средств на счете многоквартирного дома.

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

4.2.6. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей и судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

4.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.8. 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.

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

4.2.10. 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 в зимнему и летнему сезону.

4.2.11. Осуществлять за свой счет, в интересах Собственников помещений, инвестиционную деятельность, в т.ч. в форме капитальных вложений, в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений, определяющими размер и порядок инвестирования Управляющей компанией средств в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственникам.

4.2.12. Для ликвидации аварий требовать от собственника свободного доступа в жилое помещение в любое время.

4.2.13. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома.

4.2.14. В случае невозможности (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей - принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего Собственнику помещения от подачи коммунальных услуг.

5. Права и обязанности Собственников

5.1. Собственники имеют право:

5.1.1. Требовать от Управляющей организации, в части возятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

5.1.2. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору до 10 числа месяца следующего за отчетным.

5.1.3. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) управляющей организации или иной уполномоченной организации в срок до 25 числа текущего месяца.

5.2. Собственники обязаны:

5.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

5.2.2. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, определенном действующим законодательством.

5.2.3. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

5.2.4. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 8-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

5.2.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности, не допускать складирования личных вещей в местах общего пользования в т.ч. в межквартирных коридорах (карнизных) отгороженных самовольно установленными перегородками.

5.2.6. Соблюдать санитарные нормы и правила, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования; выносить мусор, в т.ч. крупногабаритный мусор в специально отведенные места, не складировать крупногабаритный мусор на газоне, тротуаре и около подъездов многоквартирных домов, не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

5.2.7. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств; загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, Подвалов, технических этажей). По поручению требованию управляющей организации производить демонтаж самовольно установленных перегородок в местах общего пользования в т.ч. в межквартирных коридорах (дверей, решеток).

5.2.8. Обеспечить доступ в помещение и к инженерным коммуникациям (в т.ч. путем демонтажа коробов закрывающих инженерное оборудование) представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварий.

5.2.9. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

5.2.10. Предоставить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

5.2.11. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

5.2.12. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

5.2.13. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

5.2.14. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

5.2.15. Собственники нежилых помещений обязаны производить уборку мусора, очищать от снега и наледи крыльца и козырьки жилых помещений.

5.2.16. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

5.2.17. Производить очистку крыш балконов от наледи, снега и сосулек.

5.2.18. Проводить поверку, зимнюю прибором учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копия акта предоставлять в Управляющую организацию. По истечении межповерочного срока прибор учета считается неисправным, и объем потребленного ресурса начиная с даты, указанной в паспорте прибора, определяется по установленным нормативам потребления коммунальных ресурсов.

5.2.19. Заключать договоры на поставку электрической энергии и тепловой энергии (отопление, горячее водоснабжение) напрямую с ресурсоснабжающими организациями в порядке жилищного законодательства РФ.

5.3. Собственники не вправе:

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

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

5.3.3. 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.

5.3.4. Нарушать инженерные схемы учета поставки коммунальных услуг,

5.3.5. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкции дома,

5.3.6. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

5.3.7. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

5.3.8. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома.

5.3.9. 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.

5.3.10. 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

5.3.11. Устанавливать в местах общего пользования, в т.ч. в межквартирных коридорах перегородки (двери, решетки и т.д.) без решения общего собрания собственников помещений в соответствии с законодательством РФ.

6. Расчеты по договору

6.1. Собственник помещений вносит денежные средства по реквизитам в соответствии с платежным документом в размере начисленных:

- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- платы за коммунальные услуги потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Объем коммунальных ресурсов на использование и содержание общего имущества определяется исходя из фактических показаний общедомового прибора учета, и распределяется между всеми Собственниками/нанимателями жилых и нежилых помещений пропорционально занимаемой площади;

- платы за коммунальные услуги в случае если общим собранием собственников помещений не принято решение о переходе на прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг;

- взносов на капитальный ремонт, в случае принятия Собственниками решения об открытии специального счета капитального ремонта и определения владельцем данного счета Управляющей компанией;

- иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечень таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечень работ и услуг устанавливаются общим собранием собственников помещений. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за

содержание и ремонт общего имущества, на момент заключения договора, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в Приложении № 3.

6.4. Не подлежат отдельному утверждению перечень работ и услуг текущего ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

6.5. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.6. Срок внесения платы определяется следующим образом:

- ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим в соответствии с платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим;

Квитанция является документом, подтверждающим факт оказания услуг и (или) выполнения работ.

6.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченным органом. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

6.8. Информацию об изменении размера платы, Собственники получают на обратной стороне счета-квитанции на оплату.

6.9. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – Собственнику помещения начисляются пени в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

6.10. Оплата услуг управляющей организации и платежных агентов входит в состав платы за содержание жилья и текущий ремонт.

6.11. В соответствии с п.12 ст. 162 ЖК РФ денежные средства (прибыль), полученные в результате разницы между стоимостью жилищной услуги и фактическими затратами на реализацию данной услуги остаются в распоряжении Управляющей компании.

7. Ответственность Сторон.

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

7.2. Расширение эксплуатационной ответственности приведено в Приложении № 4.

7.3. При несвоевременном внесении (внесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ (ст. 155 ЖК РФ).

7.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершаемому в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

7.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

7.6. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

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

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использовании Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (наводнение, подтог, кража и др.).

8. Заключенные договора, срок действия договора, допущение и изменение к договору

8.1. Настоящий Договор и приложения к нему вступают в силу с момента внесения МКД в Реестр лицензий ИГЖН ПК, в перечень МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет ООО «УК «КОД» и действует в течение 5 (пяти) лет.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываемых сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от продолжения настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Расторжение договора.

9.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполнение работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 30% от общего числа собственников в течение 3 месяцев, систематическое неприятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

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

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательства неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

9.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченные Собственниками лица направляют Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией возложенных обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возмещен убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

10. Прочие условия.

10.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных дверях подъездов.

10.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

10.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

предоставления Управляющей организацией отчетности по ключевым обязательствам в течение первого квартала текущего года, следующего за отчетным;

участия уполномоченного Собственником лица в ежегодных осмотрах общего имущества;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

10.4. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров и в претензионном порядке, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

10.5. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

10.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений по их заявлению в управляющую организацию. Приложение № 7 «Реестр собственников помещений многоквартирного дома» не подлежит разглашению и копии данного приложения не предоставляются.

10.7. Вопросы не урегулированные настоящим договором подлежат регулированию действующим законодательством.

10.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

10.9. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома
2. Приложение № 2. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложение № 3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества.
4. Приложение № 4. Разграничение эксплуатационной ответственности.
5. Приложение № 5. Порядок уведомления
6. Приложение № 6 Реестр собственников помещений многоквартирного дома

11. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники

Реестр собственников с подписями прилагается к договору (Приложение № 6)

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «Качественное обслуживание домов»
614056, г. Пермь, ул. Целинная, 23
+7 (342) 248-02-68
ОГРН 1145958035926
ИНН 5906999616 КПП 590601001
р/с 40702810749730015887 в Волго-Вятском банке ПАО «СБЕРБАНК»
БИК 042202683 к/с 301018109000000000603

И.И. Миронов



Состав общего имущества многоквартирного дома

1.	Адрес многоквартирного дома	ул. КИМ, 19
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	1980
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	21%
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	14
9.	Наличие подвала	есть
10.	Наличие цокольного этажа	нет
11.	Наличие мансарды	
12.	Наличие мезонина	нет
13.	Количество квартир	104
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	24885 куб. м
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с подвалами, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	6419 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	5113,2 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
17.	Количество лестниц	1 шт.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	226,4 кв. м
19.	Уборочная площадь общих коридоров	559,6 кв. м
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	кв. м
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв. м
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

Собственник:

Резерв собственников с подписями прилагается к договору
(Приложение № 6)

Управляющая организация:



Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 29.06.2020) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения". На момент заключения настоящего договора в соответствии с указанным Перечнем работ Управляющая компания оказывает работы и услуги указанные ниже. В случае внесения изменений в Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 после подписания настоящего договора, обязательные работы и услуги автоматически считаются включенными в настоящий договор без подписания дополнительного соглашения.

Услуги, работы по управлению МКД включают в себя:

1. Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора с последующей передачей документов.
2. Сбор, ведение и хранение информации о собственных помещениях, иппотекариях, арендаторах и других пользователях помещений и общем имуществе в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях в течение срока действия Договора с последующей передачей информации.
3. Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, в т.ч.:
4. Определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий;
5. Заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, всковой работы при выявлении нарушений обязательств по такому договорам;
6. Получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД;
7. Взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом в порядке, определенном Управляющей организацией.
8. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.
9. Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг в порядке, определенном Управляющей организацией в соответствии с СанПиН.
10. Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета.
11. Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета.
12. Ввод приборов учета в эксплуатацию.
13. Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров.
14. Сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, проведение текущей сверки расчетов, печать платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства ежемесячно, до 1 числа месяца, следующего за отчетным. Начисление и оформление платежных документов в состав работ, услуг по управлению не входит, окладывается и оплачивается как прочие виды услуг.
15. Прием граждан (собственников и иппотекариях жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями в общем имуществе многоквартирного дома, по иным вопросам.
16. Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом.
17. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителя извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения.
18. Предоставление информации по порядку расчетов и произведенно начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выданной подтверждающих документов.
19. Подготовка и размещение на информационных досках ежемесячных отчетов об оказанных услугах, выполненных работах.
20. Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников.
21. Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию.
22. Решение вопросов пользования Общим имуществом в порядке, установленном общим собранием собственников.
23. Организация выполнения работ по ликвидации аварий в иппотекариях, составление актов о порче личного имущества в кратчайшие сроки.
24. Представление интересов собственников многоквартирного дома во всех государственных и общественных учреждениях и организациях-поставщиках коммунальных услуг по вопросам, относящимся в компетенции управляющей организации в соответствии с Договором управления.
25. Организация бухгалтерского учета хозяйственно-финансовой деятельности управляющей организации и контроль над экономным использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов, сохранность собственности МКД.
26. Учет имущественных обязательств и хозяйственных операций, поступающих основных средств, товарно-материальных ценностей и денежных средств;
27. Учет издержек предпринятия и обращения, исполнение смет расходов, выполнение работ (услуг), результатов хозяйственно- финансовой деятельности предприятия;
28. Учет финансовых, расчетных и кредитных операций;
29. Организация и ведение кадрового учета, соблюдение трудовой дисциплины;
30. Формирование и своевременное предоставление полной и достоверной бухгалтерской информации о деятельности управляющей компании и его имущественной положении для подготовки ежегодных отчетов по раскрытию информации на сайтах «Реформа ЖКХ», «ГИС ЖКХ», официальном интернет-сайте управляющей компании;
31. Обеспечение бухгалтерской отчетности, статистической отчетности, оперативных сводных отчетов, отчетов во внебюджетные фонды и их своевременная сдача в установленные сроки.
32. Организация работы с собственниками-должниками за жилищно-коммунальные услуги. При этом все судебные расходы, связанные с подачей заявлений в суд и представлением интересов Управляющей организации в суде в связи с услугой по управлению не входят и подлежат взысканию с должников в пользу управляющей организации.
33. Ежегодный отчет перед собственниками об исполнении Договора управления в соответствии с основными условиями данного Договора.
34. Раскрытие информации об управлении многоквартирным домом на соответствующих интернет-сайтах.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

I. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома:

A. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации.
2. 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 воздухооборудов, вентилей, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от налета запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт оголенных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного дежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымоотводных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замера сопротивления изоляции проводов.
8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт печной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Проверка исправности створчатых окон и жалюзи.
2. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
3. Проверка состояния продухов и колодез входов.
4. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колодез.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Промывка суриковой замазкой или другой мастикой трещин и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
4. Уплотнение стенов.
5. Прочистка канализации.
6. Укрепление трубопроводов.
7. Проверка канализационных вытяжек.
8. Мелкий ремонт изоляции.
9. Проветривание колодез.
10. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
11. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
12. Смена (исправление) оголенных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Очистка и промывка водопроводных кранов.
4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
7. Уборка и очистка придомовой территории.
8. Уборка места общего пользования.
9. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
10. Удаление мусора из здания и его вывозка.
11. Обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности).
12. Организация и содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок.
13. Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

II. Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома:

1. Фундаменты

- Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

Ремонт просевших отмосток.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антикиспирование и антикоррозийное; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентилизации.

Утепление чердачных перекрытий.

Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

Изготовление новых или ремонт существующих лодочных досок и переходных мостиков на чердаках.

Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

Удаление с крыши снега и наледей.

5. Оконные и дверные запоры

Замена разбитых стёкол окон.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и наполнений.

Поставка доводчиков на входных дверях.

Ремонт и укрепление входных дверей.

6. Дештвильи, балконы, крыльи (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвильи, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Поды

Замена, восстановление отдельных участков.

8. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая дровиные котельные.

Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

Утепление бойлеров.

Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

Обслуживание САРТ (система автоматической регулировки теплоносителя) специализированными организациями.

Государственная поверка ОПУ (общедомовых приборов учета) теплоснабжения включающая в себя демонтаж, механическую и химическую очистку, транспортировку к месту поверки и обратно, государственная поверка, калибровка, мелкий ремонт, монтаж ОПУ.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки и жилые здания.

Государственная поверка ОПУ (общедомовых приборов учета) ХВС включающая в себя демонтаж, механическую и химическую очистку, транспортировку к месту поверки и обратно, государственная поверка, калибровка, мелкий ремонт, монтаж ОПУ.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электросант.

12. Вентилизация

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

13. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и либерных устройств.

Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

14. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнера-мусоросборников, ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

Залоз земли, песка, ПГС свыше 1 тонны с использованием спец.техники

Крепирование деревьев с использованием спец.техники

В перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не входит очистка рекламных объявлений, графических рисунков с фасадов и входных групп многоквартирных домов.

Периоды выполнения работ:

№ п/п	Системы	Составляющие	Работы	Период выполнения
I. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду				
1.1	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Периодический осмотр систем с целью предупреждения аварийных ситуаций.	2 раза в год
			Выявление дефектов, влияющих на работу систем отопления ГВС и ХВС.	2 раза в год
			Выдача предложений по улучшению работы систем отопления, водоснабжения, а также по рациональному использованию энергоресурсов.	2 раза в год
			Смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и разковка штоков задвижек.	По графику 1 раз в год и по мере необходимости
			Заливка масла в гильзы термометров.	15.05-15.08, график
			Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обшивки изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения), без приобретения материала.	15.05-15.08

			Прочистка сетчатых фильтров ГВС, ХВС и отопления на общедомовых приборах учета.	1 раз в год и по мере необходимости.
			Выпуск воздуха из систем отопления и ГВС.	При необходимости.
2. Работы, выполняемые при обслуживании жилищного фонда				
2.1	Инженерные коммуникации	Линейная канализация	Мелкий ремонт системы организованного водоотвода, линейной канализации (укрепление трубопровода, желобов, устранение повреждений воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей) без приобретения материала.	По мере необходимости до 30.08.
			Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
			Осмотр	2 раза в год
			Чистка водоприемных воронок.	2 раза в год и по мере необходимости.
			Устранение подтеков, чеканка стыков	По мере необходимости.
2.2	Инженерные коммуникации	Канализация	Прочистка трубопроводов канализации, относящихся к общедомовому имуществу, при засоре.	По мере необходимости.
			В случае невозможности удаления засора силами Исполнителя будет использована специальная техника сторонней организации с оплатой по отдельному счету (по нему ежемесячного платежа) по настоящему договору по согласованию с Заказчиком.	По мере необходимости.
			Осмотр канализации в технических подвалах с целью выявления неисправностей системы канализации.	1 раз в год.
2.3	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Осмотр и ремонт ВРУ и поэтажных щитков. Выдача замечаний и предложений по улучшению работы систем электроснабжения, по рациональному использованию энергоресурсов.	2 раза в год.
			Осмотр магистральных кабелей, проводов.	1 раз в год
			Протяжка контактов в результате осмотра.	По мере необходимости.
			Замена электролампочек в местах общего пользования и освещения входов в подъезды без приобретения материала.	По мере необходимости.
3. Работы по уборке мест общего пользования и придомовой территории				
3.1	Уборка придомовой территории			
	Уборка придомовой территории в холодный (зимний) период	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см		2 раза в сутки в дни снегопада
		Посыпка территорий противогололедными материалами		1 раз в сутки в дни гололеда
		Очистка ури от мусора		1 раз в сутки
		Механическая уборка снега		Не более 4 раз за сезон в дни снегопада
	Уборка придомовой территории в теплый (летний) период	подметание территории		по мере необходимости
		очистка ури от мусора		1 раз в сутки
		уборка газонов		3 раза в месяц
		выкашивание газонов		1 раз в сезон
3.2	Уборка мест общего пользования			
	Площадки и лестничные марши	влажное подметание нижних двух этажей		через день
		влажное подметание выше 2-го этажа		ежедневно
		Мытьё площадок и лестничных маршей		ежемесячно
	Окна, стены двери, балконы, подоконники, отопительные приборы на лестничной площадке	Мытьё и протирка		ежегодно (весной)
3.2	Вывоз мусора (ТКО)			
	Контейнеры и контейнерные площадки	вывоз мусора из выкатных контейнеров и с контейнерных площадок		1 раз в день (лето), 1 раз в 2 дня (зима)

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении планового (предвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования:

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, вилки, отливов и пр., расстройство их креплений)	3 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Оконные и дверные заполнения	

Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время, - в летнее время	1 суток 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в саунах	3 суток
Санитарно-техническое оборудование	
Ненормативности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжения (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоборудования)	Немедленно
Ненормативности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала обслуживаемого дом, но не более 2 часов
Ненормативности на вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Ненормативности автоматов защиты стоек и питающих линий	3 часа
Ненормативности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Ненормативности в электролите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Ненормативности в электропанте, с отключением всей электроплиты	3 часа
Ненормативности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
Лифт	
Ненормативности лифта	Не более 1 суток

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

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Собственники:

Росстр собственников с подписанием прилагается к договору (Приложение № 6)

Управляющая организация:



И.И. Миронков

**Размер платы за содержание и ремонт общего имущества,
(на момент заключения договора управления)**

В связи с отсутствием решения общего собрания собственников помещений по вопросу утверждения размера платы за содержание и ремонт общего имущества, на момент заключения договора размер устанавливается в соответствии с Постановлением Администрации города Пермь № 152 от 12.03.2019 «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в городе Пермь». В случае принятия нового нормативного документа изменяющего размер платы за содержание и ремонт общего имущества, подлежит применению новый документ без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору

Тип многоквартирного дома	Уровень благоустройства многоквартирного дома	Плата за содержание жилого помещения, руб./1 кв. м общей площади помещения в месяц	В том числе:		
			плата за содержание общего имущества многоквартирного дома	плата за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом
1	2	3	4	5	6
12-этажные и выше дома с благоустройством, оборудованные мусоропроводами, лифтом, системами пожаротушения и дымоудаления (кирпичные, панельные, монолитные здания)	с централизованным холодным водоснабжением, централизованным горячим водоснабжением, централизованным отоплением, канализацией, без централизованного газоснабжения	24,82	12,17	5,52	7,13

Собственники:

Регистр собственников с подписями прилагается к договору (Приложение № 6)

Управляющая организация:



И.И. Миронова

Разграничение эксплуатационной ответственности:

Инженерная сеть	Граница внешних сетей	Граница сетей помещений
Центральное отопление	На первой запорной арматуре после теплового узла (запорная арматура обслуживается ОО).	Радиаторы отопления входят в состав общего имущества. В случае установки радиаторов оборудованных отсекающими устройствами в перемычкой граница ответственности устанавливается перед отсекающим устройством.
Холодное водоснабжение	Внешняя граница системы МКД.	Первый вентиль (исключительно) на стояке
Горячее водоснабжение	На первой запорной арматуре после теплового узла (запорная арматура обслуживается ОО).	Первый вентиль (исключительно) на стояке
Электроснабжение	Выходные контакты кабельного разделителя на фасаде здания (контакты обслуживаются РСО).	Входные контакты индивидуального (квартирного) прибора учета.
Водоотведение	Внешняя граница стены МКД.	Боковой раструб тройника на стояке.
Газоснабжение	Место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.	Первый запорно-регулирующий кран на отводе внутриквартирной разводки от стояков.

ОО – обслуживающая организация
РСО – ресурсоснабжающая организация
МКД – многоквартирный дом

Собственники:

Реестр собственников с подписями прилагается к договору
(Приложение № 6)

Управляющая организация:



И.И. Миронова

**Порядок уведомления
собственников помещений в многоквартирном доме.**

Настоящий Порядок уведомления собственников помещений в многоквартирном доме (далее Порядок) устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также договором управления, заключенным между собственниками многоквартирного дома и управляющей организацией.

Управляющая организация обязана принять следующие меры оповещения собственников помещений многоквартирного дома о проведении общих собраний в любой форме, об итогах общих собраний и об иной информации:

- Предоставить уведомление выбранному собственниками многоквартирного дома уполномоченному лицу или любому члену совета дома, получив запись об этом от них на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей организации.
- Вывесить уведомление внутри каждого подъезда многоквартирного дома, произвести при этом фото-фиксацию размещенного уведомления.
- Разместить уведомления в почтовых ящиках.
- Разместить информацию на квитанциях.
- Разместить информацию в сети Internet, на официальном сайте управляющей организации.

Указанные мероприятия по оповещению собственников помещений могут быть применены управляющей организацией, как в комплексе, так и по отдельности, по выбору управляющей организации.

Не соблюдение Управляющей организацией требований настоящего Порядка является основанием для признания информации не доведенной до собственников.

Собственники:

Регистр собственников с подписями прилагается к договору
(Приложение № 6)

Управляющая организация:



