ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
ПО АДРЕСУ: г. Пермь, ул. Инженерная, 6А

06 октября 2025 г.

г. Пермь

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений (Протокол общего собрания № 20250900111261 (1/2025) от 06.10.2025 г.) в лице представителя именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Качественное обслуживание домов», в лице генерального директора Мироновой 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 тексту настоящего договора управления под коммунальными услугами понимаются: холодное водоснабжение, водоотведение, коммунальные услуги в целях содержания общего имущества в многоквартирном дома.

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. 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 (нанимателями), 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 Собственника 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 технического состояния многоквартирного дома» составленного на момент заключения настоящего договора. За выявленные 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 непринятия собственниками данного решения работы по устранению выявленных нарушения законодательства за счет средств текущего ремонта и содержания жилья не производятся.

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 взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а 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 в части начислении 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 иную 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 договоров 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 выполненные работы несет гарантийные обязательства согласно действующего законодательства.

4.1.2. Своевременно информировать Собственников любым из способов указанных в Приложении № 3:

- 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 организации Собственниками.

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

4.1.8. Предоставлять уполномоченному Собственниками 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, а 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, сумма задолженности по начисленным платежам, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

4.1.9. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД) для согласования и утверждения планы текущего ремонта многоквартирного дома на следующий календарный год. Планы текущего ремонта составляются на основании осмотров, 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.

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

4.1.11. 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.

4.1.12. 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.

4.1.13. 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.

4.1.14. Исполнять не противоречащие законодательству РФ решения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с жилищным законодательством РФ.

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

4.1.16. 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;

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

4.1.18. 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;

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

4.1.20. За свой счет проводить мероприятия (действия с общедомовым 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:

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

4.1.20.2. уведомлять 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.

4.1.20.3. 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.

4.1.21. 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:

4.1.21.1. осуществлять контроль начислений собственникам и нанимателям жилых помещений за коммунальные услуги, в случае получение таких услуг напрямую от ресурсоснабжающих организаций, в части соответствия 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 N 354, для этих целей Управляющая компания наделяется следующими полномочиями: получать от ресурсоснабжающих организаций всю необходимую информацию в разрезе лицевых счетов, представлять интересы собственников в ИГЖН в части инициации проверки правильности начислений ресурсоснабжающих организаций, представлять интересы собственников в судах общей юрисдикции при оспаривании начислений;

4.1.21.2. подписывать и подавать исковые заявления, претензии, отзывы на исковые заявления 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, заключение мирового соглашения;

4.1.21.3. 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;

4.1.21.4. предъявление исполнительного документа, получению присужденного имущества, денежных средств;

4.1.21.5. получать 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 общим 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, поступивших от оплаты и (или) в счет будущей оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется в соответствии с Приложением № 3.

4.2.3. С согласия членов совета многоквартирного дома инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками, в случае необходимости проведения работ и нехватке денежных средств на счете многоквартирного дома.

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

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

4.2.6. 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, находящихся в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.7. 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.

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

4.2.9. 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.

4.2.10. 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 Собственниками.

4.2.11. Для ликвидации аварий требовать от собственника свободного допуска в жилое помещение в любое время.

4.2.12. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома.

4.2.13. В случае невнесения (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. Обязанности, права и ограничения собственника помещения

Собственник помещения обязан:

5.1. Оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, стоимость предоставляемых коммунальных услуг в полном объеме и своевременно, иные услуги по настоящему договору (не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим).

5.2. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и доли общего имущества многоквартирного дома.

5.3. В соответствии с разделом XV(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 заключить договоры поставки коммунального ресурса по вывозу твердых бытовых

отходов и крупногабаритного мусора непосредственно с региональным оператором ТКО с 01.01.2019.

5.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

5.4.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;

5.4.2. 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;

5.4.3. 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;

5.4.4. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

5.4.5. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

5.4.6. 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;

5.4.7. экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

5.4.8. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;

5.4.9. производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого помещения;

5.4.10. 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;

5.4.11. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 22.00 до 8.00. час. в рабочие дни и круглосуточно в выходные дни;

5.4.12. в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;

5.4.13. соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

5.5. Вносить плату за жилое помещение – в сроки, установленные настоящим договором; иные платежи – в размерах, порядке и сроки, определенных решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

5.6. При нарушении установленных сроков внесения платы по настоящему договору – уплачивать пени в размере и порядке, установленным действующим законодательством.

5.7. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющим до момента перехода права собственности.

5.8. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

5.8.1. представителям Управляющей компании или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

5.8.2. работникам Управляющей организации, специализированных организаций - для выполнения необходимых плановых работ на внутридомовых инженерных сетях, 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.

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

5.10. 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 т.ч. об аварийной ситуации);
- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот,
- копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении.

5.11. 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, регулирующую и запорную арматуру.

5.12. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в срок до 23 числа текущего месяца.

5.13. Проводить поверку приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копии акта предоставлять в Управляющую компанию. 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.

5.14. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

5.15. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица (в соответствии с нотариальной доверенностью) в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

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

Собственник помещения вправе:

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

5.18. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать жилищные услуги в объеме, установленном настоящим договором.

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

Собственник помещения не вправе:

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

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

5.22. 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.

5.23. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

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

5.25. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

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

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

5.28. 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.

5.29. Хранить и использовать баллоны с горючими газами на лестничных клетках и маршах, в жилом помещении, на лоджиях, балконах.

6. Собственник нежилого помещения.

6.1. Собственник нежилого помещения несет расходы по содержанию и ремонту общего имущества соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество путем внесения платы по настоящему договору.

6.2. Собственник нежилого помещения обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, взносы на капитальный ремонт, иные платежи, установленные Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

Размер расходов потребителей на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

6.3. Собственник нежилого помещения обязан:

6.3.1. Заключить в письменной форме договор поставки коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

6.3.2. В течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями представить Управляющей организации их копии, а также ежемесячно в порядке и сроки, которые установлены Правилами № 354 для передачи потребителями информации о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, - данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

6.3.3. не производить работы по перепланировке и переоборудованию занимаемого помещения, внутренних инженерных сетей без согласия с Управляющей организацией и органами местного самоуправления.

6.3.4. производить текущий ремонт внутри занимаемых помещений за свой счет, в том числе ремонт отопительной системы, системы водоснабжения, водоотведения, электроснабжения. Ответственность за техническое состояние вышеуказанных систем несет «Собственник»;

6.3.5. обеспечивать управляющей организации доступ в помещение в любое время суток (назначить ответственное лицо) для проведения аварийно-восстановительных и плановых работ на внутридомовых инженерных сетях, по содержанию дома, а также держать свободными проходы и доступы к инженерным коммуникациям.

6.3.6. при проведении евроремонта (устройстве подвесных потолков, стеновых панелей, кафельной плитки и т.п.) обеспечить возможность доступа для работников Управляющей организации к внутридомовым инженерным коммуникациям (инженерным сетям), расположенным в помещении. При проведении работ на общедомовых инженерных сетях обязан выполнить демонтаж и монтаж устройств за свой счет.

6.3.7. соблюдать в помещении порядок, предусмотренный техническими, санитарными и противопожарными правилами, содержать за свой счет пожарную сигнализацию, вентиляцию и т.п. оборудование в соответствии с отраслевыми правилами и нормами.

6.3.8. принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность здания, занимаемого нежилого помещения и его санитарного состояния.

6.3.9. обеспечивать эксплуатацию систем водоснабжения, канализации и теплоснабжения в соответствии с требованиями нормативно-технической документации.

6.3.10. при отчуждении помещения, погасить задолженность по услугам, предоставляемым в соответствии с настоящим договором, образовавшуюся на момент отчуждения.

6.3.11. В соответствии с разделом XV(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 заключить договоры поставки коммунального ресурса по вывозу твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора непосредственно с региональным оператором ТКО с 01.01.2019.

7. Расчеты по договору

7.1. Собственник помещения вносит денежные средства по реквизитам в соответствии с платежным документом в размере начисленных:

- платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- платы за коммунальные услуги, в случае оказания таких услуг по настоящему договору;
- взносов на капитальный ремонт, в случае принятия Собственниками решения об открытии специального счета капитального ремонта и определении владельцем данного счета Управляющей компании;
- иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

7.2. Размер платы за услуги по настоящему договору определяется:

7.2.1. за содержание жилого помещения устанавливается на период действия договора, начиная с даты его утверждения на общем собрании с ежегодным индексированием. Определяется исходя из занимаемой общей площади и на момент заключения настоящего договора составляет 29,12 руб. за один квадратный метр помещения.

7.2.1.1. размер платы за содержание жилого помещения ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации, за каждый предыдущий год по Пермскому краю, путём умножения действующего размера на индекс потребительских цен (декабря предыдущего года к декабрю года предшествующего предыдущему. Например, в случае изменения цены в 2027 году применяется индекс потребительских цен декабря 2026 г. к декабрю 2025 г.).

7.2.1.2. размер платы за содержание жилого помещения подлежит индексации по истечении года с даты последнего установления решением общего собрания собственников такого размера, при этом подписание дополнительного соглашения к договору и принятие общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы, определяемом в вышеназванном порядке, не требуется.

7.2.2. за коммунальные ресурсы, 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.

7.2.3. за коммунальные услуги – исходя из тарифов, утвержденных в установленном порядке для населения, с учетом площади занимаемого помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи Собственника помещения, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета), других данных.

При отсутствии приборов учета размер платежей за коммунальные услуги определяется по установленным нормативам их потребления с повышающим коэффициентом, установленным действующим законодательством.

7.2.4. взносами на капитальный ремонт, в случае принятия Собственниками решения об открытии специального счета капитального ремонта и определении владельцем данного счета Управляющей компании, размер которых устанавливается решением общего собрания Собственников.

7.3. Управляющая организация уведомляет собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги путём вывешивания информации на досках объявлений в подъездах, а также печати информации в квитанциях не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

7.4. Размер платы по настоящему договору устанавливается одинаковым для всех собственников и нанимателей помещений.

7.5. Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, установленных договором, не является изменением условия договора о размере платы, а представляет собой исполнение сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в договор не требуется.

7.6. Размер платы за дополнительные услуги, определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей компании.

7.7. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (горячее/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.

7.8. Плата по договору вносится Собственником помещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - на основании платежных документов, представленных не позднее 8 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.9. При нарушении установленных сроков внесения платы по настоящему договору – Собственнику помещения начисляются пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством.

7.10. В случае неполного (несвоевременного) внесения Собственниками помещений платежей, указанных в п. 7.1. настоящего договора, в первоочередном порядке производится оплата коммунальных услуг или услуг по содержанию и текущему ремонту (если коммунальные услуги не оказываются по настоящему договору). Оказание услуг и выполнение работ по настоящему договору, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств по усмотрению Управляющей компании. План ремонтов корректируется на сумму недосбора платежей.

7.11. Поручить управляющей компании денежные средства (прибыль), полученные в результате разницы между стоимостью коммунальной услуги и стоимостью коммунального ресурса, использовать на нужды многоквартирного жилого дома по следующим статьям затрат:

-проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома

-проведение капитального ремонта жилого дома

-благоустройство придомовой территории

-погашение текущих платежей перед энергоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы: ХВС, теплоснабжение, ГВС, газ.

Очередность и сроки использования денежных средств определяются Управляющей компанией.

7.12. 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.

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

7.14. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.15. Прекращение или расторжение настоящего договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей компанией. В случае прекращения или расторжения настоящего договора Собственники обязаны возместить произведенные Управляющей компанией расходы, связанных с выполнением обязательств по настоящему договору.

8. Ответственность Сторон.

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

8.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в Приложении № 4.

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

8.4. 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, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

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

8.6. 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.

8.7. 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;
- использованием 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 (вандализм, поджог, кража и пр.).

9. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору, расторжение договора.

9.1. 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.

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

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

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

9.5. Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон.

9.6. В случае если Собственники на общем собрании приняли решение о расторжении настоящего Договора, Договор считается расторгнутым по истечении 60 дней с момента получения Управляющей компанией уведомления о расторжении Договора и соответствующего протокола общего собрания Собственников. При этом Управляющая компания в одностороннем порядке выставляет в последних счетах-извещениях (квитанциях) расходы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, понесенные при обслуживании дома. Расходы должны быть дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме, при этом решение общего собрания собственников не требуется.

9.7. До установления Правительством РФ порядка прекращения деятельности по управлению многоквартирными домами Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств: когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 3 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

9.8. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в п. 12.10. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор прекращается с соблюдением правил п. 2 ст. 200 ЖК РФ.

9.9. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

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 и/или информационных стендах.

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 взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года, следующего за отчетным;

участия уполномоченного Собственниками лица в ежегодных осмотрах общего имущества;

актирования 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.

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. Порядок уведомления
4. Приложение № 4 «Акт технического состояния многоквартирного жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности»

11. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники

Предетавитель собственников МКД

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 40702810749770015887 в Волго-Вятском банке ПАО «СБЕРБАНК»
БИК 042202603 к/с 30101810900000000603

_____И.И. Миронова

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
по адресу: г. Пермь, ул. Инженерная, 6А

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

1. Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений 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-регулировочных 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, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Границы 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 и перемычкой граница ответственности устанавливается перед отсекающим устройством.
Холодное водоснабжение	Внешняя граница системы МКД.	Первый вентиль (включительно) на стояке
Горячее водоснабжение	На первой запорной арматуре после теплового узла (запорная арматура обслуживается ОО).	Первый вентиль (включительно) на стояке
Электроснабжение	Выходные контакты кабельного разделителя на фасаде здания (контакты обслуживаются РСО).	Вводные контакты индивидуального (квартирного) прибора учета.
Водоотведение	Внешняя граница стены МКД.	Боковой раструб тройника на стояке.
Газоснабжение	Место соединение первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.	Первый запорно-регулировочный кран на отводе внутриквартирной разводки от стояков.

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

Собственники:
Представитель собственников МКД

_____

Управляющая организация:

_____И.И. Миронова

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
по адресу: г. Пермь, ул. Инженерная, 6А

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 договор 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 собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом 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, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким 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, определяемом Управляющей организацией.
8. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.
9. Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг в порядке, определяемом 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, оказывается и оплачивается как прочие виды услуг.
15. Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом 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 заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения.
18. Предоставление информации по порядку расчетов и произведению начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей 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 квартире, 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 к 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 производства 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 штатной дисциплины;
30. Формирование и своевременное предоставление полной и достоверной бухгалтерской информации о деятельности управляющей компании и его имущественном 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, отчет 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 состав услуг 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:**

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

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода 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 воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры 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 поливочной 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 слуховых окон и жалюзей.
2. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
3. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
4. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней 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 сгонов.
5. Прочистка канализации.
6. Укрепление трубопроводов.
7. Проверка канализационных вытяжек.
8. Мелкий ремонт изоляции.
9. Проветривание колодцев.
10. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
11. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
12. Смена (исправление) штепсельных 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 место 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, отнесенных 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 лицензии 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, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

Утепление чердачных перекрытий.

Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

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

Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

Удаление с крыш снега и наледей.

5. Оконные и дверные заполнения

Замена разбитых стекол окон.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

Поставка доводчиков на входных дверях.

Ремонт и укрепление входных дверей.

6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

8. Внутренняя отделка

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

9. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые 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 в жилых зданиях.

Государственная поверка ОПУ (общедомовых приборов учета) ХГВС 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 электроплит.

12. Вентиляция

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 шиберных 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 контейнеров-мусоросборников, ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

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

Кронирование 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
1. 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-регулировочной арматуры, смазка и разгонка 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 обвисшей 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	Ливневая канализация	Мелкий ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей) без приобретения материала.	По мере необходимости до 30.08.
			Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
			Осмотр	2раза 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 (помимо 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 ревизия ВРУ и поэтажных щитков. Выдача замечаний и предложений по улучшению работы систем электроснабжения, по рациональному использованию энергоресурсов.	2 раз 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 урн 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 урн 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	еженедельно
		Мытьё площадок и лестничных маршей	ежемесячно
	Окна, стены двери, плафоны, 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 внепланового (непредвиденного) 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, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 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 сутки 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 санузлах	3 суток
Санитарно-техническое оборудование	
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 электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 часа
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

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

Собственники:
Представитель собственников МКД

_____

Управляющая организация:

_____ И.И. Миронова

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом
по адресу: г. Пермь, ул. Инженерная, 6А

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, произведя 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:
Представитель собственников МКД

Управляющая организация:

_____И.И. Миронова

ООО «УК «КОД»

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом
по адресу: г. Пермь, ул. Инженерная, 6А

АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА В ПРЕДЕЛАХ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

г. Пермь

Комиссия в составе представителей Управляющей организации ООО «УК «КОД» и уполномоченного представителя собственников произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки: 1978 г.
Материал стен: панели.
Число этажей: 10
Количество подъездов: 2
Наличие подвала или полуподвала: _____ кв. м
Мансарда _____ кв. м
Стоимость строения (восстановительная): _____руб.
Износ: 30 % на 23.11.2020
Общая площадь помещений: 3939,16 кв. м
В том числе:
Жилая: 3939,16 кв. м
Количество квартир: 72
Торговые помещения __-_____ кв. м, производственные __-_____ кв. м
Учреждения _____-_____ кв. м, склады _____-_____ кв. м
Гаражи _____-_____ кв. м, встроенные _____-_____ кв. м
Прочие _____-_____ кв. м
Подсобные постройки:
Прачечные (отдельно стоящие) - кв. м
и др. _____
_____
_____
Дом оборудован:
_____.

2. КОНСТРУКЦИИ (РЕЗУЛЬТАТ ОСМОТРА)

Наименование элементов общего имущества	Техническое состояние	Нормативный срок эксплуатации	Требуется замена или ремонт	Принятое решение	Примечание
1. Кровля	Неуд-но		Требуется ремонт		
2. Фасад	Неуд-но		Требуется ремонт		
3. Инженерное оборудование	Удв-но		Требуется ремонт		
4. фундаменты	Удв-но		Требуется ремонт		
В том числе:					
Балконы	Удв-но		Требуется ремонт		
Карнизы	Удв-но		Требуется ремонт		
Водоотводящие устройства	Удв-но		Требуется ремонт		
Перекрытия	Удв-но		Требуется ремонт		
Полы	Удв-но		Требуется		

			ремонт		
Окна	Удв-но		Требуется ремонт		
Двери	Удв-но		Требуется ремонт		
Лестничные марши	Удв-но		Требуется ремонт		
Благоустройство:					
Отмостки и тротуары	Удв-но		Требуется ремонт		
Покрытие дорожных территорий					
Заборы, ограды					
Ворота					
Зеленые насаждения					
..					
Инженерное оборудование:					
Радиаторы	Удв-но		Требуется ремонт		
Горячее водоснабжение	Удв-но		Требуется ремонт		
Приборы	Удв-но		Требуется ремонт		
Бойлеры					
Наличие транзитных трасс					
Водопровод	Удв-но		Требуется ремонт		
Наличие повысительных насосов					
Канализация	Удв-но		Требуется ремонт		
Приборы	Удв-но		Требуется ремонт		
Наличие внутридомовой ливневой канализации	Удв-но		Требуется ремонт		
Электрооборудование	Удв-но		Требуется ремонт		
Осветительные точки	Удв-но		Требуется ремонт		
Электродвигатели	Удв-но		Требуется ремонт		
Лифты	Удв-но		Требуется ремонт		
...					

Собственники:
Представитель собственников МКД

Управляющая организация:

_____ И.И. Миронова

ООО «УК «КОД»