

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(г. Пермь, ул. Советской Армии, 60)

город Пермь

"15" декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Первая Управляющая Компания» (лицензия № 059-000198 от 22.05.2015), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Плахина Антона Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Физические лица, являющиеся собственниками, пользователями жилых помещений (персональные данные и сведения о документе, подтверждающие право собственности, содержатся в конце договора и являются его неотъемлемой частью) в многоквартирном доме №60, по улице Советской Армии Индустриального района г. Перми (далее – Многоквартирный дом) именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, именуемые в вместе в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания о выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом №60 по ул. Советской Армии в Индустриальном районе города Перми, отраженных в Протоколе общего собрания № 001/СА 60 от 14.12.2018 года

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопроса пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, характеристики дома в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома;

2.3.2. Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме;

2.3.3. Ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, капитальный ремонт и наем, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

2.3.4. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;

2.3.5. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома;

2.3.6. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;

2.3.7. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, бухгалтерской документации по дому;

2.3.8. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;

2.3.9. Осуществления иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- поддержания архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.



Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- освещение помещений общего пользования;
- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

3.1.3. Предоставлять Собственнику на законных основаниях пользующимся помещением(ями) коммунальные услуги:

- электроснабжение; теплоснабжения;
- водоснабжения;
- водоснабжения, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.1.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении № 2 к настоящему Договору. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении планового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и оборудования определяются в Приложении № 3 к настоящему Договору. Производство текущего (капитального) ремонта общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства.

3.1.5. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций;
- акты осмотра, электрического, и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

3.1.6. При проведении работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.7. Предупреждать Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома.

3.1.10. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.11. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома организовывать проведение работ капитального характера.

3.1.12. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.13. Организовывать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов Собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.

3.1.14. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества Собственников, Пользователей помещений дома в 2-дневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников, Пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

3.1.15. Проводить плановые и внеплановые общие и частные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты

осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.

3.1.16. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере путем размещения информации на информационном стенде в многоквартирном доме.

3.1.17. В течение 10 дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения Собственника и иных пользователей помещениями дома информацию об Управляющей организации, организациях занимающихся обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома, с указанием часа приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, об органах уполномоченных осуществлять контроль деятельности Управляющей организации путем размещения информации на информационных стендах дома.

3.1.18. При нарушении сроков и качества содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых коммунальных услуг Собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесении им убытков по вине Управляющей организации или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Устранять за свой счет выявленные в результате проверок дефекты при проведении работ по текущему содержанию.

3.1.19. По обращению Собственников, Пользователей помещениями многоквартирного дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем собрании Собственников помещений дома.

3.1.20. Совместно с уполномоченными органами местного самоуправления лицами участвовать в:

- осмотрах;
- приеме завершённых работ по текущему и капитальному ремонту общедомовых конструкций;
- подведении итогов и анализе качества деятельности Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций в рамках настоящего Договора;
- установлении размеров снижения платежей за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, возмещения Собственникам, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесенных им убытков.

3.1.21. Производить начисление платежей, установленных в п.4 Договора, обеспечивая выставление счета-извещения в срок до числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Начислять плату за наем муниципальных жилых помещений.

3.1.22. Производить сбор платежей с населения за жилищно-коммунальные услуги, в том числе плату за наём.

3.1.23. Перечислять средства собранные с населения за наём муниципальных жилых помещений в соответствующий местный бюджет по указанным ниже реквизитам; ежемесячно до числа месяца следующего за расчетным, предоставлять администратору платежи информацию по муниципальным жилым помещениям о суммах начислений за наём с учетом льгот по оплате, фактически собранной платы, перечисленной суммы средств в соответствующий местный бюджет и задолженности населения по плате за наём. Получатель вышеназванных средств – администратор поступлений в соответствующий местный бюджет платы за наём муниципального жилищного фонда.

3.1.24. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности;

3.1.25. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности плombs.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и иных Пользователей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

3.2.4. Требовать допуск в заранее согласованном с Собственником, пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра, проверки индивидуальных приборов учета и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника, нанимателя помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения собственником, нанимателем помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.2.4.

3.2.6. Взыскивать с Собственников помещений возмещение ответственности по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями требований, установленных п.3.3.14. Договора.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.9. При обоснованной необходимости требовать от Собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, связанной с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей организации причинам.

Собственники обязаны:

3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.3.4. Нессти расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги.

3.3.6. В 3-дневный срок письменно уведомить Управляющую организацию:

- о датах начала, прекращения, условиях о сдачи в поднаем, аренду помещений дома; вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение; разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов;
- по фактимальные сведения по: поднаймаемым, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него;
- о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

3.3.7. За счет собственных средств в 5-дневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой помещений, общего имущества дома.

3.3.8. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

- осмотра приборов учета и контроля;
- осмотра и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома; а при аварийных ситуациях - в любое время

3.3.9. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более суток, даты их убытия, прибытия, контактных телефонов (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.10. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассматривания и решения, возникающих у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.

3.3.11. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями дома.

3.3.12. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

- дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;
- датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

3.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить доступ для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.14. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время (с 23-00 до 6-00) по местному времени, не нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- соблюдать правила содержания домашних животных;
- другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;
- не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
- самостоятельно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;
- самостоятельно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- самостоятельно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;
- при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома.

3.3.15. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.

3.3.16. По инициативе Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора, а также оплачивать разницу между платой нанимателя и полной стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.17. При смене собственником помещений, предыдущий собственник обязан:

- предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;
- рассчитаться с Управляющей организацией по предьявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

3.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивая его сохранность;

3.3.19. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением.

3.4.4. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику при условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг.

3.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.

3.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

3.4.7. Собственник или иные пользователи помещения дома вправе по своему выбору оплачивать услуги:

- наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;
- поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим Договором;
- вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;
- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, вывоз ТБО);
- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом, а также иные оплачиваемые услуги, предоставляемые управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.2. Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается нормативными правовыми актами, действующими на территории города Перми и Пермского края, либо утверждается (принимается) решением общего собрания собственников МКД в установленном законом порядке. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере _____ рублей на 1 кв.м., обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в Приложениях к настоящему Договору.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.4. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставляемом Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца следующего за истекшим. В выставляемом счете-извещении указываются сведения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5. Срок внесения платежей – до 15-го числа месяца, следующего за истекшим.

4.6. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации за счет средств соответствующих бюджетов предоставляются при оплате услуг меры социальной поддержки, размер платы за услуги уменьшается Управляющей организацией на величину соответствующих мер социальной поддержки.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за:

- содержание и текущий ремонт общего имущества;
- капитальный ремонт.

4.9. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. Если размер платы за услуги, вносимый нанимателем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, оставшаяся часть платы вносится нанимателем в согласованном с Управляющей организацией порядке.

4.11. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.12. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашения задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

4.13. Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определены действующим законодательством к настоящему Договору.

4.14. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и описывают их дополнительно. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Плата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее дней со дня выставления счета.

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.16. Все поступающие Управляющей организации денежные средства зачисляются на отдельные субсчета и используются строго по назначению.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, Пользователям помещений дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией и в рамках настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или восторженных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. В случае неуплаты Собственником платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до числа месяца, следующего за истекшим, Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в порядке и размерах, установленных действующим законодательством.

5.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников (Пользователей) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников (Пользователей), вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

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

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

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданной в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

Плановые и внеплановые проверки качества текущего содержания общего имущества дома осуществляются, уполномоченными представителями Собственников, при участии представителей Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций. Акты проверок качества текущего содержания общего имущества оформляются участвующими в них сторонами в письменной форме, после их подписания по одному экземпляру находится у каждой из сторон, которые при наличии в них фактов невыполненных, некачественно выполненных работ являются основанием для снижения Управляющей организацией размера платы Собственникам и пользователям помещениями дома за текущее содержание его общего имущества.

7. ФОРС-МАЖОР

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

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на срок 1 год и вступает в силу с «15» декабря 2018 г.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8.2. Собственники принимают решение о расторжении или изменении настоящего Договора на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.

8.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 15 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы в письменной форме выбранной Управляющей организацией, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

8.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов в Управляющую организацию.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляется протоколом соглашений Сторон. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон. Разрешение споров по взысканию задолженности за коммунальные услуги производится в судебном порядке по месту исполнения настоящего Договора.

9.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой – у представителя Собственников. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение:

Приложение №1 - Характеристики многоквартирного дома / Состав общего имущества / Границы эксплуатационной ответственности Сторон.

Приложение №2 - «Перечень работ услуг по содержанию общего имущества в МКД».

Приложение №3 - «Пределные сроки устранения неисправностей при выполнении аварийных заявок, внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования».

Приложение №4 - «Перечень работ, относящихся к текущему ремонту».

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация	Собственники
Общество с ограниченной ответственностью «Первая управляющая компания» Юридический адрес: 614101, Пермь г, Автозаводская ул, д. 30, офис 1 Почтовый адрес: 614101, Пермь г, Автозаводская ул, д. 30, офис 1 Расчётный счёт: 40702810349720018514 в Волго-Вятский банк ПАО «Сбербанк России» г. Пермь Кор. Счет: 30101810900000000000 БИК: 040702603 ИНН 5907018997, КПП 590801001, e-mail: perchaya.uk@mail.ru	Согласно прилагаемого реестра



11. ПОДПИСИ СТОРОН

Кв № 1 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Запись в ЕГРН	

Подпись собственника (представитель собственника) _____

Кв № 2 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Запись в ЕГРН	

Подпись собственника (представитель)

Кв № 3 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Запись в ЕГРН	

Подпись собственника (представитель)

Кв № 4 собственник (представитель собственника)

ФИО		
Данные паспорта		
Запись в ЕГРН		

Подпись собственника (представитель)

Кв № 5 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Запись в ЕГРН	

Подпись собственника (представитель собственника) _____



И.А. Плехин
И.А. Плехин

Кв № 6 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Запись в ЕГРН

--

Подпись собственника (представи

Кв № 7 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Запись в ЕГРН

--

Подпись собственника (представит

Кв № 8 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Запись в ЕГРН	

Подпись собственника (представитель собственника) _____

Кв № 9 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Запись в ЕГРН	

Подпись собственника (представитель собственника) _____

Кв № 10 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Запись в ЕГРН

--

Подпись собственника (представите



А.А. Плахин

 /А.А. Плахин

Кв № 32 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Запись в ЕГРН	

Подпись собственника (представитель собственника) _____

Кв № 33 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Запись в ЕГРН	

Подпись собственника (представитель собственника) _____

Кв № 34 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Запись в ЕГРН	

Подпись собственника (представитель)

Кв № 35 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Запись в ЕГРН	

Подпись собственника (представитель собственника) _____

Кв № 36 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Запись в ЕГРН	

Подпись собственника (представитель собственника) _____



Кв № 52 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Запись в ЕГРН	

Подпись собственника (представитель собственника) _____

Кв № 53 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий право собственности	

Подпись собственника (представитель собственника) _____

Кв № 54 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Запись в ЕГРН



Подпись собственника (представитель)

Кв № 55 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Запись в ЕГРН



Подпись собственника (представитель)

Кв № 56 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Запись в ЕГРН	

Подпись собственника (представитель собственника) _____



Кв № 67 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель собственника) _____ / _____

Кв № 68 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель)

Кв № 69 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель)

Кв № 70 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель собственника) _____ / _____

Кв № 71 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель собственника) _____ / _____



Кв № 72 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель собственника) _____

Кв № 73 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель)

Кв № 74 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель собственника) _____

Кв № 75 собственник (представитель собственника)

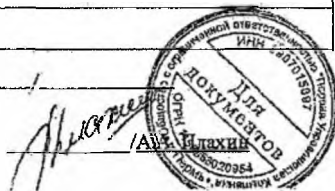
ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель собственника) _____

Кв № 76 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель собственника) _____



Кв № 82 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

--

Подпись собственника (представитель)

Кв № 83 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

--

Подпись собственника (представитель собственника)

_____ / _____

Кв № 84 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

--

Подпись собственника (представитель собственника)

_____ / _____

Кв № 85 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

--

Подпись собственника (представитель)

Кв № 86 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

--

Подпись собственника (представитель собственника)

_____ / _____



Кв № 102 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

--

Подпись собственника (представитель)

Кв № 103 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

--

Подпись собственника (представитель собственника)

_____ / _____

Кв № 104 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

--

Подпись собственника (представитель)

Кв № 105 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

--

Подпись собственника (представитель собственника)

_____ / _____

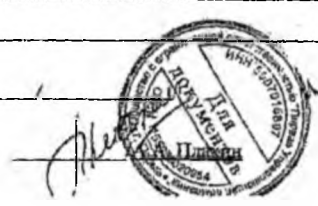
Кв № 106 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

--

Подпись собственника (представитель собственника)

_____ / _____



Кв № 136 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель собственника) _____ / _____

Кв № 137 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель собственника) _____ / _____

Кв № 138 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель) _____

Кв № 139 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель) _____

Кв № 140 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель собственника) _____



Кв № 186 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

Подпись собственника (представитель)

Кв № 187 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

Подпись собственника (представитель собственника)

Кв № 188 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

Подпись собственника (представитель собственника)

Кв № 189 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

Подпись собственника (представитель)

Кв № 190 собственник (представитель собственника)

ФИО
Данные паспорта
Документ подтверждающий о праве собственности

Подпись собственника (представитель)



Кв № 298 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель собственника)

_____ / _____

Кв № 299 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель)

Кв № 300 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель собственника)

_____ / _____

Кв № 301 собственник (представитель собственника)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель собственника)

_____ / _____

Кв № 302 собственник (представитель)

ФИО	
Данные паспорта	
Документ подтверждающий о праве собственности	

Подпись собственника (представитель)

Юлия

Приложение № 1 к
Договору управления многоквартирным домом
№ 60 по ул. Советской Армии в городе Перми от _____ 2018

I Характеристика многоквартирного дома

1	Адрес многоквартирного дома	Г. Пермь, ул. Советской Армии, д. 60
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3	Серия, тип постройки	315-15-1
4	Год постройки	2018
5	Степень износа по данным государственного технического учета	-
6	Степень фактического износа	-
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	16,26-27
9	Наличие подвала	есть
10	Наличие цокольного этажа	-
11	Наличие мансарды	-
12	Наличие мезонина	-
13	Количество квартир	665
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	5
15	Строительный объем	
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	22487,4 кв.м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	15902,9 кв.м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	762,7 кв.м
17	Количество лестниц	2
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1041,1 кв.м
19	Уборочная площадь общих коридоров	4322,2 кв. м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	-
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	-
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	59:01:4410677:34

II СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ/ ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

1. Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитов и шкафов, светильных установок помещений общего пользования, электрических установок дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Границы эксплуатационной ответственности

2.1. Внешние:

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

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

2.2. Внутренние:

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

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

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

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

Г) по электроснабжению – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

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

по содержанию общего имущества многоквартирного дома

1. Перечень работ, осуществляемых при проведении техосмотров:

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

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

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

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

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

2. Перечень работ по содержанию придомовой территории:

а) в зимний период:

- уборка снега – при наличии сильных осадков, ежедневно;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в день в дни гололеда;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в 2 дня;

б) в теплый период:

- подметание территории - 3 раза в неделю;
- очистка урн от мусора - 3 раза в неделю;
- уборка газонов - 1 раз в месяц; выкашивание газонов - 1 раз в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

3. Перечень работ по содержанию лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- ежедневная уборка первого этажа;
- еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей;
- еженедельное влажное подметание лестниц и площадок выше 2-го этажа;

б) ежегодно (весной) мытье окон, протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов на лестничной площадке.

4. Перечень работ, связанных с вывозом мусора:

- а) вывоз мусора из контейнеров - 1 раз в день (лето), 1 раз в 2 дня (зима);
- б) мойка, очистка и дезинфекция контейнеров - один раз в месяц.

5. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

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

Примечание. Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

Температура воздуха должна быть не ниже +5°C, относительная влажность воздуха - не выше 60%.

Данный перечень не является исчерпывающим. Управляющая организация руководствуется нормами, действующими законодательства.

Приложение № 3 к Договору управления многоквартирным домом
 № 60 по ул. Советской Армии в городе Перми от _____ 2018 года
**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении аварийных заявок,
 вношенного (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его
 оборудования**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Крыша	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водостока (водосточных труб, воронок, колен, отливов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Сколы и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных перелетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (аходные двери в подъездах)	1 сут.
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, в том числе легких изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	Немедленно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение систем питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2ч
Неисправности во вводе-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (порядке замыкания в элементах внутренней электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
Лифты	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Стоимость услуг, входящих в состав размера платы по содержанию жилых помещений 12-этажных и выше благоустроенных домов без газоснабжения с централизованным холодным водоснабжением, централизованным горячим водоснабжением, централизованным отоплением, канализацией, оборудованные напольными электрическими плитами		
Вид услуги	Единица измерения	Сумма в месяц
Содержание конструктивных элементов зданий, обслуживание внутридомового инженерного оборудования (в том числе аварийное обслуживание)	руб./кв.м общей площади	2,67
Содержание иного общего имущества:		
Санитарное обслуживание домоладений - уборка придомовой территории, уход за зелеными насаждениями	руб./кв.м общей площади	1,15
Уборка мест общего пользования	руб./кв.м общей площади	0,98
Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых	руб./кв.м общей площади	0,1
Обслуживание дымоходов и вентиляционных шахт	руб./кв.м общей площади	0,25
Содержание лифтового хозяйства	руб./кв.м общей площади	4,2
Обслуживание систем ДУ и ЛТ	руб./кв.м общей площади	0,33
Сбор, транспортировка и захоронение твердых бытовых отходов	руб./кв.м общей площади	
Сбор, передача в специализированные организации и обезвреживание ртутьсодержащих ламп и др.	руб./кв.м общей площади	
Обслуживание общедомовых приборов учета системы отопления	руб./кв.м общей площади	
Обслуживание общедомовых приборов учета системы горячего водоснабжения	руб./кв.м общей площади	
Обслуживание общедомовых приборов учета системы холодного водоснабжения	руб./кв.м общей площади	
Обслуживание мусоропроводов	руб./кв.м общей площади	
Услуги по управлению	руб./кв.м общей площади	
в т.ч. комиссионный сбор банка за прием платежей ЖКУ	руб./кв.м общей площади	
Итого		
Стоимость услуг, входящих в состав размера платы по текущему ремонту жилых помещений 12-этажных и выше домов		
Ремонт конструктивных элементов зданий, внутридомового инженерного оборудования	руб./кв.м общей площади	
Услуги по управлению	руб./кв.м общей площади	
в т.ч. комиссионный сбор банка за прием платежей ЖКУ	руб./кв.м общей площади	
Итого		
Всего		

Пронумеровано и
представителем ООО «Первая УК»

2019 год