ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: г. ПЕРМЬ, ул. ВАГОННАЯ, д. 9

г. Пермь «14» ноября 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Техноресурс плюс», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Субботина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, и **Собственники помещений** *(квартир, частей квартир, комнат, нежилых помещений)* **многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Вагонная, дом 9**, именуемые в дальнейшем «Собственники», «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

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

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

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

- Собственник жилого помещения - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке;

- Пользователи помещения - члены семей Собственников помещений;

- Наниматели - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях найма;

- Владельцы ***(арендаторы, собственники)*** **нежилых помещений** – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, свидетельств собственности, либо на иных законных основаниях;

- Общее имущество многоквартирного дома – имущество, указанное в Техническом паспорте на строение, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, 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, инженерное и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

- Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома ***(доля Собственника помещения в данном доме)*** - Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

- Общая площадь помещения в многоквартирном доме состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;

- Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире;

- Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

- Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение;

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

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, кровель;
- содержание придомовой территории *(уборка, озеленение, благоустройство земельного участка)*;
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

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

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств.

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

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

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Пермь, ул. **Вагонная**, д. **9** от **14 ноября 2019** года.

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

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

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

3.4. Распоряжение Общим имуществом многоквартирного дома осуществляется на основании решений Общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

4.1. Управляющая компания по заданию Собственника помещения обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

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

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

4.1.4. Обеспечивать предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам следующих коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение. Общего собрание Собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о заключении договоров на предоставление коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией. В случае принятия соответствующего решения лицом, обеспечивающим предоставление коммунальных услуг, является ресурсоснабжающая организация.

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

4.3. Перечень и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме *(план текущего ремонта)* утверждается Советом многоквартирного дома после составления акта технического состояния многоквартирного дома и на его основании с учетом предложений Управляющей организации *(ЖК РФ ст.161-162)*, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, других нормативных правовых и нормативных технических документов.

4.4. Услуги и работы, не предусмотренные Приложением № 2 к договору и планом текущего ремонта, оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату.

4.5. Перечень работ и услуг по текущему ремонту к настоящему договору, может быть изменен Управляющей компанией в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам.

4.6. При возникновении необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями исполнения обязанностей согласно Раздела 6 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника по чьей вине произошла авария. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей компанией 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 30 дней со дня выставления счета.

4.7. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 4.1.2. и в п. 4.1.4. настоящего договора *(далее – «специализированные организации»)*.

4.8. Собственник помещения своевременно и в полном объеме оплачивает услуги Управляющей компании в соответствии с разделом «Расчеты по договору» настоящего договора.

5. ОБЯЗАННОСТИ и ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Управляющая компания обязуется:

5.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:

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

5.1.2. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при условии выполнения ими обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома;

5.1.3. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений Общим имуществом многоквартирного дома;

5.1.4. вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

5.1.5. принять имеющуюся, вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;

5.1.6. организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок с места жительства и др. документов;

5.1.7. организовывать оформление документов и учет проживающих в многоквартирном доме граждан по паспортно-визовому режиму;

5.1.8. организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;

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

5.1.10. обеспечивать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственника или нанимателя помещения и совместно с ним проживающих лиц;

5.1.11. вести учет доходов, поступающих от Собственников помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора.

5.1.12. ежегодно представлять на рассмотрение собственников помещений в многоквартирном доме отчет о доходах и расходах многоквартирного дома путем предоставления его Совету дома и размещения его на информационных стендах подъездов;

5.1.13. осуществлять передачу в пользование Общего имущества многоквартирного дома, заключать необходимые договоры;

5.1.14. заключать договоры с собственниками и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг;

5.1.15. обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящим в предмет настоящего договора и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

5.1.16. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами.

5.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 4.1.2. настоящего договора, самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, в объемах поступивших от собственников денежных средств, а именно:

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

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

5.2.3. систематическое *(не реже, чем один раз в полгода)* проведение технических осмотров и обходов *(обследований)* отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома;

5.2.4. круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы;

5.2.5. проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома.

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

5.4. Обеспечивать Собственников помещений коммунальными услугами путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение.

5.5. Представлять на утверждение Совета многоквартирного дома планы проведения текущего ремонта и предложения по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома *(с указанием перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение и размера платы для каждого Собственника)*.

5.6. Информировать Собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

5.7. Доводить до сведения Собственников помещений необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения в общедоступных местах, определенных Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая компания вправе:

5.8. Заключать в интересах, от имени и за счет Собственников помещений необходимые договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 4.1.2. и в п. 4.1.3. настоящего договора и имеющими необходимые сертификаты и лицензии и иные разрешительные документы, если подобный вид деятельности подлежит обязательному лицензированию и/или сертификации.

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

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

5.11. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 4.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесенных Собственниками помещений платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

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

5.13. Вносить изменения в Перечень работ и услуг, указанных в п. 4.2 в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезону.

5.14. 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.

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

5.16. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома.

5.17. 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.

5.18. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

5.19. Требовать от Собственника, нанимателя, владельца допуска в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании или специализированных организаций для осмотра технического и санитарного состояния помещения, внутриквартирного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.20. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, взыскать с собственника понесенные убытки.

5.21. Сдавать в аренду или пользование жилые, нежилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома, иные объекты Общего имущества многоквартирного дома на основании полномочий, предоставленных решением Общего собрания собственников помещений и/или Совета многоквартирного дома, принятого в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Доходы от сдачи в аренду объектов Общего имущества многоквартирного дома направлять на обслуживание и ремонт данного многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора, в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

5.22. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.

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

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

5.25. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

5.26. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательством РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

6. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА и ОГРАНИЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

Собственник помещения обязан:

6.1. Оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом, стоимость предоставляемых коммунальных услуг.

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

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

6.3.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;

6.3.2. бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

6.3.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

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

6.3.5. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

6.3.6. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

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

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

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

6.3.10. обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;

6.3.11. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 22.00 ч. до 8.00 ч.;

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

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

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

6.5. При нарушении установленных сроков внесения платы – уплачивать пени в размере и порядке, определенных настоящим договором.

6.6. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей компанией до момента перехода права собственности.

6.7. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

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

6.7.2. работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в 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.

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

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

- о количестве и составе лиц, проживающих *(работающих)* в помещении*(ях)* совместно с Собственником;
- о правовых основаниях проживания лиц в помещении *(Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.)*, а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;
- о 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,

6.10. Соблюдать в зданиях и помещениях противопожарный режим: содержать в исправном состоянии электропроводку, электроприборы и приборы отопления, соблюдать меры предосторожности при их эксплуатации, не использовать промышленные машины (приборы, оборудование) в занимаемых помещениях, а также не подключать и не использовать электробытовые машины *(приборы, оборудование)* мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома *(4 кВт)*, не допускать игр детей с огнем, а также самостоятельное использование детьми пиротехнических изделий.

6.11. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в срок до 25 числа текущего месяца посредством телефонной связи, электронной почты, путем предоставления указанной информации на сайт либо иным доступным способом. В случае непредставления Собственником, нанимателем или иными пользователями данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, Управляющая компания вправе производить расчет размера оплаты коммунальных услуг за текущий месяц с использованием утвержденных на территории города Перми нормативов.

6.12. 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.

6.13. Незамедлительно сообщать диспетчеру Управляющей компании по тел. 207 – 31 – 82 *(круглосуточно)* о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

6.14. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

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

Собственник помещения вправе:

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

6.17. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме, не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих требованиям законодательства РФ по параметрам качества и безопасности.

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

- вследствие их отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных услуг - в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ;
- вследствие временного отсутствия *(но не менее месяца)* Собственника или нанимателя помещения или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном порядке *(за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления).*

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

Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами РФ, Пермской области г. Перми применительно к настоящему Договору.

6.20. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору;

6.21. Требовать устранения аварий на общем имуществе в установленные сроки;

6.22. Требовать бесперебойного представления коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Требовать предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг;

6.23. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержанию и ремонту общего имущества;

6.24. Получать от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и *(или)* выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также о параметрах качества коммунальных услуг в установленные постановлением Правительства РФ сроки;

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

6.26. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

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

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы или оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы или оказанной услуги;

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

6.28. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников, убытков, компенсации морального вреда;

Собственник помещения не вправе:

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

6.30. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению *(производить слив воды из системы отопления, использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды, др.)*.

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

6.32. Несанкционированно подключать свое оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

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

6.34. Самовольно демонтировать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и *(или)* технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, производить самостоятельные отключения и регулирование систем общедомового инженерного оборудования, в том числе расположенное в жилых и нежилых помещениях, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

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

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

6.37. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

7. ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ.

7.1. Собственник помещения вносит на расчетный счет или в кассу Управляющей компании денежные средства в размере начисленных:
- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, включая плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом,
- платы за коммунальные услуги, если не принято решение о заключении договоров на предоставление коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией,
- иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

7.2. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги в месяц определяется:

а) на отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение – 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.

При принятии Собственниками помещений решения о прямых взаиморасчетах с поставщиками коммунальных ресурсов, начисления платы за соответствующую услуг не производится.

б) за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома - исходя из размера платы, утвержденного в установленном порядке, с учетом общей площади занимаемого помещения, НДС не облагается.

Размер платы за содержание и текущий ремонт, согласованный в настоящем договоре, изменяется в случае изменения размера платы за содержание и ремонт, установленного для нанимателей жилых помещений муниципального и государственного жилищного фондов и для собственников помещений, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Для применения такого изменения согласование размера платы за содержание и текущий ремонт общим собранием собственников не требуется. О вводимом изменении размера платы Управляющая компания информирует собственников помещений многоквартирного дома путем размещения информации о таком изменении в местах, доступных для ознакомления с ней, не позднее даты представления платежных документов.

7.3. В случае проведения Управляющей компанией или специализированной организацией ремонтных, профилактических и прочих работ на общем имуществе многоквартирного дома *(на стояках горячего/холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, на слаботочной и силовой электропроводке и др.)*, закрытого плиткой, панелями и т.п. конструкциями, работы по демонтажу и восстановлению конструкций выполняются за счет Собственника, нанимателя, владельца помещения. В случае проведения Управляющей компанией или специализированной организацией вынужденных ремонтных работ по приведению общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилом/нежилом помещении дома и имеющего отклонение от проекта, в первоначальное состояние, указанные работы выполняются за счет Собственника, нанимателя, владельца помещения.

7.4. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги вносится Собственником помещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - на основании представленных Управляющей компанией платежных документов. Иные платежи вносятся Собственником помещения в срок, определенный решением Общего собрания собственников многоквартирного дома.

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

7.6. В случае неполного *(несвоевременного)* внесения Собственниками помещений платежей, указанных в п. 7.1. настоящего договора, в первоочередном порядке производится оплата коммунальных услуг и услуг Управляющей компании. Оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 4.1.2. настоящего договора, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств. План ремонтов корректируется на сумму недосбора платежей.

7.7. Неиспользование Собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии Собственника, нанимателя или иных лиц внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

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

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

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

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

8.1. В ходе осуществления контроля Собственник имеет право:

- участвовать в осмотрах *(измерениях, испытаниях, проверках)* общего имущества в многоквартирном доме;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

8.2. Собственник имеет право осуществлять проверку:

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

8.3. Собственник имеет право требовать от управляющей компании представления отчета об исполнении настоящего Договора.

9. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Стоимость услуг Управляющей компании, осуществляемых в соответствии с настоящим договором, оценивается в размере, утвержденном в установленном порядке.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома согласно Приложению № 1 настоящего договора.

10.3 Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

10.4. Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате действий или бездействия Собственников.

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

10.6. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

10.7. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, в том числе и ответственность за ущерб, причиненный Собственнику и общему имуществу Собственников действиями или бездействием сторонних организаций или их работников, самостоятельно несет Управляющая компания.

10.8. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед

Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникших по его вине каких-либо аварийных и иных ситуаций.

10.9. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

10.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

11. СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТОВ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ НА ОБРАБОТКУ ПЕРОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

11.1. В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных» субъекты персональных данных настоящим дают свое согласие Управляющей компании на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение *(обновление, изменение)*, использование, передачу *(распространение, предоставление, доступ)*, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение их персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес места жительства, паспортные данные, данные о составе семьи, данные о расчетах за жилищно-коммунальные услуги, исключительно в целях организации предоставления качественных жилищно-коммунальных услуг.

11.2. Настоящее согласие дается с целью осуществления паспортного и регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания; выполнения операций прибытия/убытия; ведения базы данных по паспортному и регистрационному учету в электронном и на бумажном носителе; ведения лицевого счета субъекта персональных данных; ведения базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на лицевой счет, начисления субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, расчета пени в электронном и на бумажном носителе; исполнения прочих условий договора управления жилым домом. Данная деятельность может осуществляться как Управляющей компанией, так и организацией, с которой у Управляющей компании заключен договор.

11.3. Для исполнения данного договора Управляющая компания может осуществлять передачу персональных данных на основании официального запроса третьим лицам без дополнительного согласия субъектов персональных данных в случаях прямо установленных законом.

11.4. Согласие на обработку персональных данных действует с момента подписания данного договора и действует в течение неопределенного срока.

11.5. Субъекты персональных данных уведомлены о своем праве отозвать согласие путем подачи в Управляющую компанию письменного заявления после окончания действия договора управления.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ и РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий договор вступает в силу с **01 января 2020 г.**

12.2. Настоящий договор заключается сроком на 5 *(пять)* лет.

12.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

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

12.6. В случае если на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов от общего числа голосов Собственников помещений деятельность Управляющей компании по исполнению настоящего договора будет признана неудовлетворительной, то Управляющей компании должно быть вынесено предупреждение с установлением срока для устранения недостатков. Срок для устранения недостатков не может быть менее 60 *(шестидесяти)* дней.

12.7. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством, по соглашению сторон либо по решению суда.

12.8. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 *(тридцать)* дней до прекращения действия Договора обязана передать учетную, расчетную, техническую документацию (база данных) на многоквартирный дом и иные имеющиеся в наличии и связанные с управлением таким домом, документы, а также материальные ценности, являющиеся общим имуществом Собственников помещений, вновь выбранной управляющей организации, или одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или нотариусу на хранение.

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

12.10 Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим договором и законодательством РФ.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений после утверждения его текста Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

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

13.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров *(направление претензий)*. В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 20 дней.

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

13.5. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, материальные ценности, являющиеся общим имуществом Собственников помещений, передаются лицу, уполномоченному Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а в отсутствие такового – любому Собственнику помещения или нотариусу на хранение.

13.6. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей компании, второй – у уполномоченного представителя Собственников.

13.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

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

Приложение № 3 «Акт технического состояния многоквартирного жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности».

Директор ООО «Техноресурс плюс» _____ С. А. Субботин

Председатель Совета многоквартирного дома № 9 по ул. Вагонная в г. Перми *(от имени собственников квартир, частей квартир, комнат, нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Вагонная, дом 9)*

_____ М. А. Лотоцкая

ПРИЛОЖЕНИЕ
№ 1

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, 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, 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, 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.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

2. Границы эксплуатационной ответственности

2.1. Внешние:

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

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

2.2. Внутренние:

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

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

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

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

Г) по электроснабжению – вводные клеммы на индивидуальных, общих *(квартирных)* приборов учета электрической энергии, в случае отсутствия индивидуальных, общих *(квартирных)* приборов учета – отключающие аппараты квартиры, нежилого помещения.

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.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ
по содержанию общего имущества многоквартирного дома

1. *Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров:*

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации *(устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров и др.)* при проведении периодического осмотра;

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, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках при проведении периодического осмотра;

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств *(смена перегоревших электроламп и выключателей тах 4 раза в год, мелкий ремонт электропроводки без замены и др.),* тех. обслуживание электрощитов, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки 1 раз в 3 года;

г) прочистка канализационных труб *(лежака и выпуска до 1-го колодца)* 2 раза в год, откачка воды из подвалов;

д) проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка 1 раз в год;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и их прочистка 1 раз в год;

ж) уборка мусора, грязи, снега и наледи с кровли 2 раза в год;

з) укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков;

и) снятие показаний домовых и групповых электросчетчиков 1 раз в месяц.

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

а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;

б) консервация системы центрального отопления;

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

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

2. Перечень работ по содержанию придомовой территории:

а) в зимний период:

- уборка снега - 1 раз в сутки;
- 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 – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора -3 раза в неделю;
- уборка газонов - 1 раз в месяц;
- выкашивание газонов - по мере необходимости;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

3. 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 год.

4. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

а) удаление с крыш снега и наледей по мере необходимости;

б) очистка кровли от мусора, грязи, листьев два раза в год - весной и осенью *(в зависимости от типа кровли);*

в) посыпка территорий песком в зимнее время при наличии гололеда;

г) уборка вспомогательных помещений *(подвалов и чердаков)* 1 раз в год;

д) дератизация, дезинсекция подвалов;

е) обеспечение температурно-влажностного режима подвала, исправление вентиляции, устранение и предотвращение сырости и замачивания фундамента и подвалов.

5. Санитарное содержание помещений общего пользования:

а) уборка лестничных клеток:

б) влажное подметание лестничных площадок и маршей - 1 раз в неделю

в) мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц

АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА В ПРЕДЕЛАХ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
(г. ПЕРМЬ, УЛ. ВАГОННАЯ, Д. 9)

город Пермь **14 ноября 2019**

1. **Общие сведения по МКД:**

1.1. Год ввода в эксплуатацию - **1964**, количество этажей - **5**, количество подъездов - **4**, количество квартир - **80**, количество лифтов - **0**, в том числе грузовых **0**.

1.2. Общая площадь МКД по техническому паспорту – **3994,5** м^2.

1.3.*Общая площадь помещений МКД (жилые + нежилые) – **3501,5** м^2, в т.ч. жилая – **3501,5** м^2, нежилая – **0** м^2.

1.4. Количество зарегистрированных граждан в МКД – **175** человек.

1.5. Процент износа МКД - **33** по состоянию на «**05**» **сентября 2003** г. (*указывается в соответствии с техническим паспортом на МКД или иным документом, подтверждающим уровень износа МКД*)

1.6. Сведения о ранее проведенных капитальных ремонтах общего имущества МКД - **2016 год – ремонт фасада: укрепление балконных плит.**

Тип крыши - вентилируемая

Тип фасада - крупнопанельный

Тип фундамента - ленточный

2. **По результатам визуального осмотра МКД выявлено следующее:**

№ п/п	Наименование конструктивного элемента, инженерной системы МКД	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочие)	Техническое состояние (удовлетворительное/ неудовлетворительное)	Дата последнего проведения капитального ремонта конструктивного элемента (инженерной системы)
1.	Внутридомовые инженерные системы, в том числе:			
1.1.	холодного водоснабжения	Стальные и п/п трубопроводы.	Уд.	Не проводился.
1.2.	горячего водоснабжения	Отсутствуют		
1.3.	электроснабжения	Стальные шкафы ВРУ. Кабели ВВГ5х16; ВВГ 3х1,5; АВВГ 2х6; АППВ 2х2,5.	Уд.	Не проводился.
1.4.	водоотведения	Чугунные и частично п/п трубопроводы.	Уд.	Не проводился.
1.5.	теплоснабжения	Стальные трубопроводы, чугунные радиаторы.	Уд.	Не проводился.
1.6.	газоснабжения	Стальные трубопроводы.	Уд.	Не проводился.
2.	Лифтовое оборудование	Не имеется.		

3.	Крыша	Скатная, покрытие шиферное.	Неуд.	Не проводился.
4.	Подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу МКД	Полупроходной подвал, земляной пол, продухи отсутствуют.	Уд.	Не проводился.
5.	Фасад (в том числе входные группы, окна и двери в составе общего имущества)	Панель окрашенная. Окна в МОП из ПВХ. Входные двери стальные.	Уд.	Балконы. Год проведения работ не известен, до перехода в у.к.
6.	Коллективные (общедомовые) приборы учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и **узлы управления и регулирования потребления** этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа)	ОДПУ: отопления, ХВС, электроснабжения.	Уд.	Не проводился.
7.	Фундамент	Ленточный.	Уд.	Не проводился.
8.	Несущие конструкции (включая несущие и ненесущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны, промежуточные и поэтажные лестничные площадки, лестничные марши, ступени, косоуры)	ж/б плиты перекрытий, лестничных маршей и этажных площадок.	Уд.	Не проводился.
9.	Система мусороудаления	Не имеется.		
10.	Система противопожарной автоматики и дымоудаления	Не имеется.		
11.	Элементы благоустройства (детские, спортивные площадки и пр.)	Детский игровой комплекс.	Уд.	По субсидированию.