

ДОГОВОР № 10/15-ГУК

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Пермь, ул. Нефтяников, д. № 33.

г. Пермь

«01» апреля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Соснина Никиты Андреевича, действующей на основании Устава, и **собственники жилых помещений дома № 33 по ул. Нефтяников г. Перми** при множественности лиц на стороне собственников помещений, именуемые в дальнейшем «Собственник помещений», «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в многоквартирном доме, обеспечение надлежащего содержания Общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования, в том числе придомовой территории **в рамках полученных средств** в соответствии Правил содержания Общего имущества многоквартирного дома, а так же предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее нанимателю, арендатору)

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

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

- **Собственник** помещения - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке. Осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением.

- **Пользователи** помещения - члены семей Собственников помещений;

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

- **Арендаторы нежилых помещений** – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, либо на иных законных основаниях.

- **Общее имущество многоквартирного дома** – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и 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;

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности. Перечень Общего имущества обозначен в Приложении №1

- **Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме;

- **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, 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, электроснабжение мест общего пользования, отопление, водоотведение;

- **Содержание Общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг контроля над его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

- **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.

- **Капитальный ремонт** - ремонт Общего имущества многоквартирного дома с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей;

- **Старший по дому** – полномочный представитель Собственников многоквартирного дома, избранный Общим собранием и наделенный полномочиями, отраженными в Положении о старшем.

- **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Пользователю работ (услуг) по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества многоквартирного жилого дома.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Протокола Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 33 по адресу: г.Пермь, ул. Нефтяников от «30» марта 2015г.

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

3.3. Общее собрание Собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания на условиях, установленных общим собранием.

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

3.5. 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 в рамках заказанных работ и полученных средств:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

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

4.1.3. Обеспечивать предоставление Потребителю следующих коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение мест общего пользования, теплоснабжение.

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

4.3. Виды работ по текущему ремонту указаны в Приложении №3. Перечень работ и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ежегодно утверждается Старшим по дому с учетом предложений Управляющей компании и указывается в Платежном документе по текущему ремонту, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.4. Перечень работ по текущему ремонту, указанных в Платежном документе по текущему ремонту к настоящему договору, может быть изменен Управляющей компанией в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также в связи с аварийными ситуациями, возникшими не по вине Сторон. Измененный перечень работ согласовывается со Старшим по дому.

4.5. Услуги и работы для Потребителя, не предусмотренные Приложениями №2 и Платежным документом по текущему ремонту оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется дополнительным соглашением к настоящему договору с указанием стоимости и перечня работ или услуг.

4.6. При возникновении необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших *по вине Потребителей*, либо в связи с нарушением Потребителями исполнения обязанностей согласно Разделу №6 настоящего Договора, указанные работы проводятся *за счет Потребителя*

Собственники на Общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Потребителя рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Потребителем 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 Потребителем не позднее 10 дней со дня выставления счета.

4.7. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Потребителя. 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 материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.8. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 4.1.2. и в п. 4.1.3. настоящего договора (далее – «специализированные организации»).

4.9. В отношениях с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п. 4.1.3., и исполнителями работ и услуг, указанных в п. 4.1.2., Управляющая компания выступает от имени Собственника помещения, действует в его интересах и за его счет.

4.10. Собственники поручают Управляющей компании представлять свои интересы (вести дела) во всех муниципальных, административных, правоохранительных, налоговых, арбитражных, судебных (всех инстанций), исполнительных и иных учреждениях и организациях, в том числе в органах дознания, следствия и прокуратуры, государственной жилищной инспекции со всеми правами, какие предоставлены законом истцу, ответчику, третьему лицу, потерпевшему, заявителю:

- подписывать и подавать иски, заявления, претензии, отзывы на иски, заявления и заявления об обеспечении иска, различного рода документы, с правом передачи дела в третейский суд, полный или частичный отказ от исковых требований и признание иска, изменение основания или предмета иска, заключение мирового соглашения;

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

- предъявление исполнительного документа к взысканию, получению присужденного имущества, денежных средств.

- получать присужденные денежные средства в пределах сроков исковой давности для дальнейших расчетов.

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 Потребителей 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 Потребителями Общим имуществом многоквартирного дома;
 - 5.1.4. вести реестр Потребителей, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
 - 5.1.5. 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 Потребителей, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании и др. документов;
 - 5.1.7. организовать начисление Потребителям платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;
 - 5.1.8. организовать систематический контроль соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг критериям, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах;
 - 5.1.9. 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 Потребителей;
 - 5.1.10. обеспечивать выполнение всеми Потребителями обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, в т.ч. обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома в соответствии и с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
 - 5.1.11. вести учет доходов, поступающих от Потребителей, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора.
 - 5.1.12. в первом квартале следующего за отчетным периодом годом представлять на рассмотрение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о доходах и расходах многоквартирного дома по форме, установленной Приложением № 5 к настоящему договору;
 - 5.1.13. осуществлять передачу в пользование Общее имущество многоквартирного дома, заключать необходимые договоры; доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома и другие цели по согласованию со Старшим по дому.
 - 5.1.14. заключать договоры с собственниками и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома;
 - 5.1.15. обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящим в предмет настоящего договора.
 - 5.1.16. организовывать участие представителя Потребителей в процедуре снятия показаний общедомового прибора учета на системе холодного водоснабжения.
- 5.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 4.1.2. настоящего договора, в объемах, поступивших от Потребителя денежных средств, согласно Приложениям №2 и Плана работ по текущему ремонту.
- 5.3. Обеспечить предоставление Потребителю коммунальных услуг, указанных в п. 4.1.3. настоящего договора, для чего в интересах Потребителя заключить договоры на обеспечение многоквартирного дома следующими коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение мест общего пользования, теплоснабжение.
- 5.4. Представлять на утверждение Старшему по дому планы проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома (с указанием перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение).
- 5.5. Уведомлять Потребителей о предстоящих ремонтах дома:
 - о текущем – не менее, чем за 3 дня;
 - о капитальном – не менее, чем за 10 дней.
- 5.6. Информировать Потребителей об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 5 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.
- 5.7. Разрабатывать и предлагать Потребителям помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.
- 5.8. Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.
- 5.9. Доводить до сведения Потребителей необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения на информационных стендах в подъездах. В случае отсутствия информационных стендов, в общедоступных местах (в подъездах)
- 5.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Потребителем не по назначению.
- 5.11. На основании решения общего собрания Собственников помещений:
 - осуществлять надстройки, пристройки к существующим строениям жилых и нежилых помещений;
 - решение иных вопросов.

Управляющая компания вправе:

- 5.12. Заключать в интересах, от имени и за счет Собственников помещений необходимые договоры.
- 5.13. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Потребителей в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

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

5.15. Осуществлять планирование и выполнение работ, указанных в п. 4.3 настоящего договора, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесенных Потребителями платежей за жилое помещение, и иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.16. Принимать от Потребителя плату за помещение и коммунальные услуги, иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.17. Вносить изменения в Перечень работ, указанных в п. 4.2, 4.3 в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов.

5.18. При необходимости (в т.ч. для немедленного устранения аварийных ситуаций) производить изменение целевого назначения платежей Потребителей.

5.19. В случае наличия средств, оставшихся после расчетов с поставщиками услуг, направлять данные средства на развитие домовладения: проведение текущего ремонта, благоустройство придомовой территории, погашение текущих платежей перед энергопоставляющими организациями.

Очередность и сроки использования денежных средств, полученных в результате разницы между стоимостью коммунальной услуги теплоснабжения и стоимостью коммунального ресурса, определяются Управляющей организацией и согласовываются со Старшим по дому.

5.20. Осуществлять за свой счет, в интересах Потребителей, 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 Потребителями.

5.21. Предоставлять собственное имущество в возмездное пользование Потребителям, в т.ч. посредством улучшения Общего имущества многоквартирного дома.

5.22. Предупреждать Потребителя о недопустимости совершения и устранении допущенных Потребителем каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов других Потребителей, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

5.23. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома.

5.24. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Потребителем 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, заключать агентские договора, отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке помещения от подачи коммунальных услуг. Для исполнения договора осуществлять обработку и передачу персональных данных третьим лицам.

5.25. По согласованию с Потребителем производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Потребителя, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

5.26. Для ликвидации аварий требовать от Потребителя свободного допуска в жилое помещение в любое время.

5.27. Выявлять путем проведения проверок факты проживания в квартире Потребителя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору.

В случае если количество проживающих граждан больше количества зарегистрированных по данному адресу, Старший по дому подает в управляющую компанию заявление с подписью как минимум двух свидетелей, в котором указывает количество проживающих граждан. Управляющая компания на основании указанного заявления производит начисление за коммунальные услуги. Вышеуказанный порядок определения платы применяется в случае отсутствия в жилом помещении индивидуальных приборов учета.

5.28. По согласованию с Общим собранием Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей компании.

5.29. В период действия настоящего договора использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников многоквартирного дома для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей компанией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.

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

5.31. Заключать договор об оказании услуг по организации добровольного страхования, позволяющий собственнику в добровольном порядке вносить страховые платежи за свое жилое помещение по платежному документу, предоставляемому управляющей организацией.

5.32. 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 ПОТРЕБИТЕЛЯ

Собственник помещения обязан:

6.1. Оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

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. 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;

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

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

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

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

6.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – 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 жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях.

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 Пользователем;

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

6.11. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета ежемесячно в срок до 25 числа текущего месяца. В случае непредставления Потребителем данных о показаниях приборов учета в помещениях производить расчет размера оплаты 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.

При первичной установке индивидуального прибора учета на коммунальный ресурс расчет по такому прибору осуществляется после проведения опломбировки представителем управляющей компании и составления соответствующего акта введения в эксплуатацию.

6.13. Незамедлительно сообщать Управляющей компании 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 параметрам качества и надежности.

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 Пользователя 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.

6.20. Реализовывать иные права, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

Собственник помещения не вправе:

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

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

6.23. 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.

6.24. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

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

6.26. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

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

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

6.29. 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. Потребитель вносит на расчетный счет или в кассу Управляющей компании денежные средства в размере начисленных:

7.1.1. платы за содержание и текущий ремонт,

7.1.2. платы за коммунальные услуги,

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

7.2. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги определяется:

7.2.1. на отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, исходя из тарифов, утвержденных в установленном порядке для поставщиков коммунальных ресурсов.

Объем потребленного коммунального ресурса определяется по нормативам, утверждённым в установленном порядке, либо на основании введённых в эксплуатацию коммерческих приборов учёта.

7.2.2. за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере, утвержденном органом местного самоуправления, если иное не предусмотрено решением Общего собрания собственников помещений. НДС не облагается.

Размер платы за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, согласованный сторонами настоящим договором, не может быть ниже размера платы за оказание соответствующих услуг, установленного для нанимателей жилых помещений муниципального и государственного жилищного фондов.

7.2.3. за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере, утверждённом органом местного самоуправления, если иное не установлено решением Общего собрания собственников помещений. НДС не облагается.

Размер платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, согласованный сторонами настоящим договором, не может быть ниже размера платы за оказание соответствующих услуг, установленного для нанимателей жилых помещений муниципального и государственного жилищного фондов.

7.3. Размер платы за дополнительные услуги определяется в соответствии с прейскурантом УК.

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

Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта производятся за счет Потребителя, за дополнительную плату по прейскуранту УК.

7.5 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Потребителем в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - на основании платежных документов, представленных не позднее 3 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

7.5.1. иные платежи вносятся Потребителем в срок, определенный решением Общего собрания собственников многоквартирного дома.

7.6. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – Потребителю начисляются пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от не внесенных (несвоевременно внесенных) платежей за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

7.7. В случае неполного (несвоевременного) внесения Потребителем платежей, указанных в п. 7.1. настоящего договора, в первоочередном порядке производится оплата коммунальных услуг. 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.

7.8. Неиспользование Потребителем помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт.

При временном отсутствии Потребителя внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Потребителя в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

7.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в помещении Пользователя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация вправе взыскать с него понесенные убытки в порядке, предусмотренном п.5.29 настоящего Договора.

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 может принять на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг и возмещению 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, проектной 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 организации представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 5.1.12 настоящего Договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

9.2. 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.

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

9.4. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Потребителей.

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

10. СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТОВ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

10.1. В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» субъекты персональных данных настоящим свое согласие Управляющей компании на сбор, систематизацию, накопление, хранению, уточнение (обоснование, изменение), использование, распоряжение, обезличивание, 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.

10.2. Настоящее согласие дается с целью осуществления паспортного и регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания/убытия; ведения базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на личный счет, начисления субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, расчеты пени в электронном и на бумажном носителе; исполнения прочих условий договора управления жилым домом. Данная деятельность может осуществляться как Управляющей компанией, так и ее подрядной организацией.

10.3. 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 установленным законом.

10.4. согласие на обработку персональных данных действует с момента подписания данного договора и действует в течении неопределенного срока.

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

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ и РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

11.2. Настоящий договор заключается сроком на 5 (пять) лет.

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

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

11.5. 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.

11.6. 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.

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

11.8. Собственники вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор при условии полной оплаты всеми Собственниками помещений в МКД стоимости фактически оказанных Управляющей компанией услуг и принятия общим

собранием соответствующего решения.

Уполномоченное лицо Собственников письменно уведомляет Управляющую компанию о расторжении договора не позднее чем за 2 месяца до даты его расторжения с предоставлением документов, подтверждающих принятие общим собранием решения о расторжении договора, в т.ч. копии и подлинники (для сверки) протокола общего собрания, письменных решений Собственников (листов голосования), журнала регистрации участников собрания и т.п.

Договор считается расторгнутым по инициативе Собственников по истечении 2 месяцев с момента письменного уведомления Управляющей компании о его расторжении, предоставления всех документов, указанных в абзаце 2 настоящего пункта при условии полных расчетов всех Собственников помещений в многоквартирном доме за оказанные услуги по настоящему договору.

11.9. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор при существенном нарушении договора со стороны Собственников.

Управляющая компания уведомляет Потребителей о расторжении договора путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах многоквартирного дома. Договор считается расторгнутым по инициативе Управляющей компании по истечении 1 месяца с момента такого уведомления.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Настоящий договор является обязательным для всех Потребителей после утверждения его текста Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

12.2. 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.

12.3. 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.

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

12.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.

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

12.7. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей компаний, второй экземпляр – у Старшего по дому.

12.8. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 «Состав Общего имущества многоквартирного дома».

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

Приложение №3 «Общий перечень работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного жилого дома».

Приложение № 3.1 «Годовой план работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного жилого дома».
(Образец)



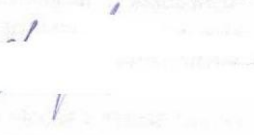
Приложение № 4 «Акт технического состояния многоквартирного жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности».

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

Приложение № 6 «Требования к качеству коммунальных услуг».

Приложение №7 «Акт приема-передачи технической документации»

13. ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Управляющая компания:</p> <p>ООО «Городская управляющая компания» 614099 г. Пермь, ул. Коминтерна, 11а; р/с 40702810849770012078 в Западно-Уральском Банке Сбербанка России к/с 30101810900000000603, БИК 045773603, ИНН/КПП 5904999360/590401001; ОГРН 1145958029315 e-mail: gukuk@mail.ru Тел./ф.: 8(342)240-93-83</p> <p>Генеральный директор ООО «Городская управляющая компания»  / Н.А. Соснин М.П.</p> 	<p>Собственник:</p> <p>Председатель Совета дома</p> 
--	--

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
по адресу: г. Пермь, ул. Нефтяников, д. № 33

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, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В состав Общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

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

2. Границы эксплуатационной ответственности**2.1. Внешние:**

2.1.1. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиками теплоэнергии, электроэнергии, питьевой воды на водоснабжение и водоотведение и Управляющей компанией (**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 компанией (**Внешняя граница сетей газоснабжения, входящих в состав Общего имущества многоквартирного жилого дома**) является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.2. Внутренние:

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

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

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

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

г) по электроснабжению – место присоединения 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.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор
ООО «Городская управляющая компания»

И.А. Соснин

Генеральный директор
Многоквартирного дома:

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
По содержанию Общего имущества многоквартирного дома
по адресу: г. Пермь, ул. Нефтяников, д. № 33

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

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) регулировка систем отопления;
- б) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

2. Перечень работ по содержанию придомовой территории:

- а) в зимний период:
 - уборка снега – 3 (Три) раза в неделю;
 - посыпка территорий противогололедными материалами – 1 (Один) раз в день в дни гололеда;
 - уборка контейнерных площадок – 1 (Один) раз в 2 (Два) дня;
- б) в теплый период:
 - подметание территории – 3 (Три) раза в неделю;
 - очистка урн от мусора – 3 (Три) раза в неделю;
 - уборка газонов – 1 (Один) раз в месяц; выкашивание газонов – 1 (Один) раз в сезон;
 - уборка контейнерных площадок – 1 (Один) раз в сутки.

3. Перечень работ по содержанию лестничных клеток:

- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - влажное подметание площадок и маршей нижних двух этажей – через день;
 - еженедельное влажное подметание лестниц и площадок выше 2-го этажа;
- б) ежемесячное мытье лестничных маршей и площадок;
- в) ежегодное (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/мусоросборников – ежедневно;
- б) мойка, очистка и дезинфекция контейнеров/мусоропроводов – 1 (Один) раз в месяц.

5. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

- а) удаление с крыш снега и наледей – 2 (Два) раза в сезон;
- б) очистка кровли от мусора, грязи, листьев – 2 (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 (Один) 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 °С, относительная влажность воздуха не выше 60 %.

Контроль за состоянием Общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной договором (1 (Один) раз в месяц). Результаты контроля оформляются в форме записи в журнале.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор
ООО «Городская управляющая компания»

/ Н.А. Соснин

М.П.

Председатель Совета дома:

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома
расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Нефтяников, д. № 33

на срок от «01» апреля 2015 г. до «___» _____ 201__ г.

№ п/п	Вид ремонтных работ	Планируемый объем проведения работ
1	Замена задвижек на вводе (50 ø)	
2	Кронирование деревьев	2 шт.
3	Окраска цоколя	
4	Ремонт отмостки <i>Нет</i>	
5		
6		
7		
8		
9		
10		

Перечень работ по текущему ремонту многоквартирного жилого дома составлен на основании Акта технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор
ООО «Городская управляющая компания»

Н.А. Соснин
М.П.



Председатель Совета дома.

ОБРАЗЕЦ

годового плана работ на 201__ год по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома
по адресу: г. Пермь, ул. Нефтяников, д. № 33

№ п/п	Перечень работ и мероприятий	Ед. изм.	Кол-во	Планируемая сумма затрат, тыс. руб.	Инициатор работ и мероприятий
1					Совет дома
2					
3					

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор
ООО «Городская управляющая компания»


/ Н.А. Соснин

Председатель Совета дома:




**АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА
В ПРЕДЕЛАХ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Нефтяников, д. № 33**

г. Пермь

"01" апреля 2015 г.

Комиссия в составе представителей Управляющей компании: инженер – Чалкин А.А. и уполномоченного представителя собственников Конев А.В. произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки – 1954

Материал стен – шлакоблок

Число этажей – 2

Количество подъездов – 2

Наличие подвала или полуподвала – 517,9 кв. м

Мансарда – нет

Стоимость строения (восстановительная) – _____ тыс. руб.

Износ – _____ руб., или 29,0 % (на 1998 г.)

Общая площадь помещений – 718,5 кв. м

В том числе:

Жилая – 476,1 кв. м

Количество квартир – 12, комнат – 32

Количество собственников жилых помещений – _____

Количество нанимателей жилых помещений – _____

Торговые помещения – _____ кв. м, производственные – _____ кв. м

и др. _____

Количество собственников нежилых помещений _____

Общее количество потребителей _____ <1>

Дом оборудован: централизованным горячим и холодным водоснабжением, центральным отоплением, канализацией, электроснабжением установленной максимальной мощностью _____ кВт, газоснабжением

<1> При установлении количества Потребителей, которым предоставляются услуги, учитывается количество Собственников жилых помещений, членов семей Собственников, нанимателей жилых помещений, членов семей нанимателей, Собственников нежилых помещений, а также количество сотрудников, работающих в организациях, расположенных в нежилых помещениях многоквартирного дома.

2. КОНСТРУКЦИИ (РЕЗУЛЬТАТ ОСМОТРА)

Наименование элементов общего имущества	Техническое состояние	Нормативный срок эксплуатации	Требуется замена или ремонт	Принятое решение	Примечание
1. Кровля	Удовл.				
2. Фасад	Удовл.		Частичный ремонт		
3. Продохи	Удовл.				
4. фундаменты	Удовл.				
В том числе:					
Балконы	Удовл.				
Козырьки подъездов	Удовл.		Окрашивание		
Перекрытия	Удовл.		Частичный ремонт		По ТР
Полы (подъезд)	Удовл.				По ТР
Окна (подъезд)	Удовл.				
Двери – домофон, тамбурные: деревянные	Удовл.				
Лестничные марши	Удовл.				
Подъезды, тамбура	Удовл.				

Благоустройство:					
Отмостки и тротуары	Удовл.		Ремонт, заливка		
Цоколь	Удовл.		Окраска		По ТР
Покрытие дорожных территорий - асфальт	Удовл.		Частичный ремонт		
Зеленые насаждения	Удовл.		Кронирование		По ТР
..					

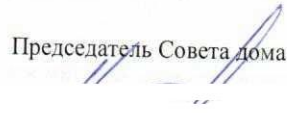
Инженерное оборудование:					
Радиаторы	Удовл.				
Горячее водоснабжение	Удовл.		Частичная замена		
Приборы	Удовл.		Не требуется		
Отопление	Удовл.		Частичная замена		
Приборы	Удовл.		Не требуется		
Бойлеры	Удовл.				
Наличие транзитных трасс	—				
Водопровод	Удовл.		Частичная замена		—
Канализация	Удовл.				
Приборы ХВС	Удовл.		Не требуется		
Наличие внутридомовой ливневой канализации	—		—		—
Электрооборудование	Удовл.				
Осветительные точки	Удовл.				

Строение находится в *удовлетворительном* состоянии и нуждается в *частичном ремонте конструктивных элементов и частичной замене инженерных систем.*

ПОДПИСИ СТОРОН:


 Генеральный директор
 ООО «Городская управляющая компания»
 / Н.А. Соснин
 М.П.

Председатель Совета дома:



Инжен

н

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

расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Нефтяников, д. № 33

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
Кровля:	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены:	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
Оконные и дверные заполнения:	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время; - в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка:	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы:	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Печи:	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование:	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных баков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование:	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно

Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)

7 суток

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

Примечание.

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.).

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор
ООО «Городская управляющая компания»

Н.А. Соснин



Председатель Совета дома:

7 1

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ СЛУГ

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги
I. Холодное водоснабжение	
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора ¹ : в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается
II. Горячее водоснабжение	
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)* (2)	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 00:00 до 05:00 часов) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 05:00 до 00:00 часов) - не более чем на 3°C
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)*(1)	Отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается
III. Водоотведение	
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)
IV. Отопление * (3)	
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода *(4)	Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего Приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха *(5): в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) --31°C и ниже - в жилых	Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 00:00 до 05:00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 05:00 до 00:00 часов) не допускается

помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	
16. Давление во внутримодовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 Мпа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	Отклонение давления во внутримодовой системе отопления от установленных значений не допускается

*(1) Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 07:00 до 09:00) или вечернего максимума (с 19:00 до 22:00).

*(2) Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

*(3) Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

*(4) В случае применения пункта 14 настоящего Приложения пункт 15 настоящего Приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

*(5) Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогреваемого элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

В целях применения настоящего Приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем Приложении ГОСТы, СНИПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор
ООО «Горедская управляющая компания»

/ Н.А. Соснин



Председатель Совета дома:

АКТ
приема-передачи технической документации
на многоквартирный дом, расположенный
по адресу: г. Пермь, ул. Нефтяников, д. № 33

№ п/п	Наименование документации	Кол-во	Примечания
1	Технический паспорт	1 шт.	копия
2	Карточки регистрационного учета:		
	форма А		
	форма Б		

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор
ООО «Городская управляющая компания»

И.А. Соснин

МП



Председатель Совета дома: