ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: г. Пермь, ул. Липатова, дом № 11

г. Пермь 28 августа 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Заречная управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Катаева Олега Викторовича, действующего на основании Устава, и

Собственники помещений, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Липатова дом № 11, при множественности лиц на стороне собственников помещений, именуемые в дальнейшем «Собственники помещений» «Собственник», в лице В[redacted]ы, собственника помещения: кв. № 58, действующего (ей) на основании протокола общего собрания собственников от 28 августа 2024 года, 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 в границах ответственности Управляющей компании, мест общего пользования и придомовой территории (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом управляющей компанией.

1.2. Предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами осуществляется непосредственно ресурсоснабжающими организациями путем заключения (в письменной форме или путем совершения потребителями конклюдентных действий, согласно п.6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354)) договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами по условиям которых Собственники вносят плату за коммунальные услуги ресурсоснабжающей организации. Управляющая компания не несет ответственности за качество и своевременность предоставления коммунальных услуг, за правильность начисления за оказанные коммунальные услуги.

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, 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;

- 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;

- Содержание Общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля 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, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов);
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

- предоставление холодной, горячей воды, электрической энергии, а также отведение сточных вод, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

- 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, в том числе диагностические работы лифтового и газового оборудования;

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.

При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая организация обеспечивает изготовление недостающей технической документации по многоквартирному дому в случае принятия решения собственниками о ее восстановлении и о возмещении расходов на восстановление за счет дополнительных средств собственников.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 11 по адресу: г. Пермь, ул. Липатова от 28 августа 2024 г.

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 и капитальный ремонт в случае, если Собственниками принято решение об открытии специального счета по сбору взносов на капитальный ремонт, владельцем которого будет Управляющая компания;

4.1.3. Включить в плату за содержание жилого помещения расходы по приобретению объема коммунальных ресурсов: отопление и горячее водоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. С учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Размер расходов потребителей в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.2. Перечень и сроки выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома определены Приложением № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Перечень и сроки выполнения указанных работ, в случае несоответствия общедомового имущества строительным ГОСТам и СНИПам, могут быть скорректированы по причинам невозможности реализации либо существенно повышенной стоимости реализации.

4.3. Перечень и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждаются на общем собрании собственников помещений после составления акта технического состояния многоквартирного дома и на его основании с учетом предложений Управляющей компании (ЖК РФ ст.161-162) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, других нормативных правовых и нормативных технических документов, и указаны в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Перечень и сроки выполнения указанных работ, в случае несоответствия общедомового имущества строительным ГОСТам и СНИПам, могут быть скорректированы по причинам невозможности реализации либо существенно повышенной стоимости реализации.

4.4. Перечень работ и услуг по текущему ремонту, указанных в Приложении № 3 к настоящему договору, может быть изменен Управляющей компанией в одностороннем порядке в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам.

4.5. При возникновении необходимости проведения Управляющей организацией 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*.

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

4.7. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора в праве привлекать третьих лиц, заключать договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг (далее – «специализированные организации»).

4.8. Собственник помещения своевременно и в полном объеме оплачивает все 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;

5.1.7. организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы по настоящему договору, а также сбор указанных платежей;

5.1.8. организовать начисление и предоставление – в соответствии с действующим законодательством - Собственникам и нанимателям помещений субсидий и льгот по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги (при предоставлении таких по настоящему договору), заключить для этого необходимые договоры;

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 (при предоставлении таких по настоящему договору) 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. обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений 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;

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

5.1.13. ежегодно представлять на рассмотрение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о доходах и расходах многоквартирного дома;

5.1.14. осуществлять передачу в пользование Общего имущества многоквартирного дома на основании решения Собственников, принятого на общем собрании, заключать необходимые договоры;

5.1.15. заключать договоры с собственниками и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

5.1.16. обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящих в предмет настоящего договора.

5.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 4.1.2. настоящего договора, 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, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовой территории;

5.2.3. Систематическое 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 и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.2.4. функционирование аварийно-диспетчерской службы;

5.2.5. проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

5.3. Представлять на утверждение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме планы проведения текущего и предложения по проведению капитального ремонта многоквартирного дома (в случае, если Собственниками принято решение об открытии специального счета по сбору взносов на капитальный ремонт), объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома (с указанием перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение и размера платы для каждого Собственника).

5.4. Уведомлять Собственников и нанимателей помещений о предстоящих ремонтах дома:

-о текущем – не менее, чем за 30 дней;

-о капитальном – не менее, чем за 60 дней.

5.5. Информировать Собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

5.6. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.

5.7. Разрабатывать предложения по эффективному использованию общедомового имущества с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

5.8. Доводить до сведения Собственников помещений необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения в общедоступных местах на информационных стендах в многоквартирном доме.

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

5.10. На основании решения общего собрания Собственников помещений:

- сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома;
- осуществлять надстройки, пристраивания к существующим строениям жилых и нежилых помещений;
- решение иных вопросов.

Управляющая компания вправе:

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

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

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

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

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

5.13.1. по заявлению собственника(ов) осуществлять контроль начислений собственникам и нанимателям жилых помещений за коммунальные услуги, в случае получение таких услуг напрямую от ресурсоснабжающих организаций, в части соответствия начислений действующему законодательству, а именно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, для этих целей Управляющая компания наделяется следующими полномочиями: получать от ресурсоснабжающих организаций всю необходимую информацию в разрезе лицевых счетов, представлять интересы собственников в ИГЖН в части инициации проверки правильности начислений ресурсоснабжающих организаций, представлять интересы собственников в судах общей юрисдикции при оспаривании начислений;

5.13.2. для целей исполнения условий настоящего договора подписывать и подавать исковые заявления, претензии, отзывы на исковые заявления и заявления об обеспечении иска, различного рода документы, с правом передачи дела в суд, полный или частичный отказ от исковых требований и признание иска, изменение основания или предмета иска, заключение мирового соглашения;

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

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

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

5.14. Заключать в интересах, от имени и за счет Собственников помещений необходимые договоры.

5.15. 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.

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

5.17. 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 по настоящему договору.

5.18. Принимать от Собственника помещения плату по настоящему договору.

5.19. 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.

5.20. При необходимости (в т.ч. для немедленного устранения аварийных ситуаций) производить изменение целевого назначения платежей Собственников помещений.

5.21. Денежные средства, оставшиеся после оплаты за оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с настоящим договором, направлять на содержание и обслуживание многоквартирного дома, развитие Общего имущества многоквартирного дома и другие цели в соответствии с предметом и видами деятельности Управляющей компании.

5.22. 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.

5.23. 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.

5.24. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома.

5.25. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы по настоящему договору - 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.

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

5.27. Для ликвидации аварий, выполнения профилактических и ремонтно-восстановительных работ требовать от собственника свободного допуска в жилое помещение и к инженерным сетям в любое время.

5.28. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта (в соответствии с п.56(1) Правил №354) и предупреждения собственника, взыскать с собственника понесенные убытки.

5.29. 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.

5.30. 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 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.

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

5.32. 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, иные услуги по настоящему договору в полном объеме и своевременно (не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим).

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

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

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

6.4.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.8. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

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

6.8.2. работникам Управляющей организации, специализированных организаций - для выполнения необходимых плановых работ на внутридомовых инженерных сетях, ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях.

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

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

- о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении(ях) совместно с Собственником;
- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;
- о правах на субсидии и льготы;
- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);
- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот,
- копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении.

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

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

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

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

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

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

Собственник помещения вправе:

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

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

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.

Собственник помещения не вправе:

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

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

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

6.23. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

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

6.25. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

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

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

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

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

7. СОБСТВЕННИК НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

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

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

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

7.3. Собственник нежилого помещения обязан:

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

7.3.2. В течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями представить Управляющей организации их копии, а также ежемесячно в порядке и сроки, которые установлены Правилами № 354 для передачи

потребителями информации о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, - данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

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

- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с п. 4.1.3.
- взносов на капитальный ремонт, в случае принятия Собственниками решения об открытии специального счета капитального ремонта и определении владельцем данного счета Управляющей компании,
- иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

8.2. Размер платы за услуги по настоящему договору определяется:

8.2.1. за услуги по содержанию и текущему ремонту жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального и государственного жилищных фондов и собственников жилых помещений устанавливается:

а) для лиц, указанных в п.8.2.1. Договора, проживающих в отдельных квартирах, и собственников комнат в коммунальных квартирах многоквартирного дома (в пределах общей площади) устанавливается на момент подписания Договора в зависимости от типа дома:

1) в 1-2 этажных жилых домах без благоустройства, а также в домах с одним видом благоустройства или двумя видами благоустройства, одним из которых является газоснабжение в размере 26,72 руб./ кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается,

2) в 1-2 этажных жилых домах с благоустройством* в размере 26,50 руб./ кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается,

3) в 3-5 этажных жилых домах со всеми видами благоустройства*, оборудованных мусоропроводом, в размере 21,28 руб./ кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается,

4) в 3-5 этажных жилых домах со всеми видами благоустройства*, оборудованных мусоропроводом и лифтом, в размере 27,59 руб./ кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается,

5) в 6-11 этажных жилых домах со всеми видами благоустройства*, оборудованных централизованным газоснабжением, в размере 25,35 руб./ кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается,

6) в 6-11 этажных жилых домах со всеми видами благоустройства*, без централизованного газоснабжения, в размере 24,45 руб./ кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается,

7) в 12 этажных и выше жилых домах со всеми видами благоустройства*, оборудованных централизованным газоснабжением, в размере 25,60 руб./ кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается,

8) в 12 этажных и выше жилых домах со всеми видами благоустройства*, без централизованного газоснабжения, в размере 24,82 руб./ кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается.

Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома изменяется в случае изменения размера платы за оказание соответствующих услуг, установленного администрацией г. Перми для нанимателей жилых помещений муниципального и государственного жилищного фондов и собственников жилых помещений, пропорционально такому изменению. Для применения такого изменения его согласования общим собранием собственников не требуется. О вводимом изменении размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания информирует собственников помещений многоквартирного дома путем размещения информации о таком изменении в местах, доступных для ознакомления с ней, не позднее одного месяца, до дня применения измененного размера платы за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

б) для лиц, указанных в п.8.2.1. Договора, проживающих в отдельных комнатах жилого дома, принадлежавшего ранее государственному или муниципальному предприятию/учреждению, и использовавшегося в качестве общежития, и переданному в ведение органов местного самоуправления, и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, проживающих в муниципальных квартирах многоквартирного дома (в пределах жилой площади) устанавливается на момент подписания Договора в зависимости от типа дома:

1) в 1-2 этажных жилых домах без благоустройства, а также в домах с одним видом благоустройства или двумя видами благоустройства, одним из которых является газоснабжение в размере 34,03 руб./ кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается,

2) в 1-2 этажных жилых домах с благоустройством* в размере 35,19 руб./ кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается,

3) в 3-5 этажных жилых домах со всеми видами благоустройства* в размере 34,24 руб./ кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается,

4) в 3-5 этажных жилых домах со всеми видами благоустройства*, оборудованных мусоропроводом, в размере 38,02 руб./ кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается,

5) в 6-11 этажных жилых домах со всеми видами благоустройства*, оборудованных мусоропроводом и (или) лифтом и (или) системами автоматического пожаротушения и дымоудаления, в размере 41,34 руб./ кв.м. общей площади жилья, НДС не облагается.

*Под благоустройством здесь понимается наличие централизованного холодного водоснабжения, централизованного горячего водоснабжения или нагревателей, централизованного отопления, канализации, газоснабжения либо напольных электрических плит.

Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома изменяется в случае изменения размера платы за оказание соответствующих услуг, установленного администрацией г. Перми для нанимателей жилых помещений муниципального и государственного жилищного фондов и собственников жилых помещений, пропорционально такому изменению. Для применения такого изменения его согласования общим собранием собственников не требуется. О вводимом изменении размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания информирует собственников помещений многоквартирного дома путем размещения информации о таком изменении в местах, доступных для ознакомления с ней, не позднее одного месяца, до дня применения измененного размера платы за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

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

8.2.3. взносами на капитальный ремонт, размер которых устанавливается исходя из решения общего собрания Собственников.

8.3. Размер платы за дополнительные услуги, указанные в п. 5.12. настоящего Договора, определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей компании.

8.4. 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 собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей компании.

Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта производятся за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей компании.

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

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

8.7. В случае неполного (несвоевременного) внесения Собственниками помещений платежей, указанных в п. 8.1. настоящего договора, в первоочередном порядке производится оплата коммунальных услуг или услуг по содержанию и текущему ремонту (если коммунальные услуги не оказываются по настоящему договору). Оказание услуг и выполнение работ по настоящему договору, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств по усмотрению Управляющей компании. План ремонтов корректируется на сумму недосбора платежей.

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

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

-проведение капитального ремонта жилого дома

-благоустройство придомовой территории

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

Очередность и сроки использования денежных средств определяются Управляющей компанией.

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

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

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

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

9.1. 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.

9.2. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, у Управляющей компании отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей компании, к которой относится информация о затратах Управляющей компании, в том числе информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании (о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

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 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.

10.4. 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.

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

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, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, 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 жилищные услуги, исключительно в целях организации предоставления качественных жилищных услуг.

11.2. Настоящее согласие дается с целью осуществления 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 жилищные 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 ее подрядной организацией.

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 со дня подписания настоящего договора.

12.2. Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год.

12.3. 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.

12.4. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон.

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.

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

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

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

12.10. До установления Правительством РФ порядка прекращения деятельности по управлению многоквартирными домами Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств:

когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 3 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

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

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

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. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему договору, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам, они подлежат разрешению в судебном порядке.

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

13.6. Настоящий договор составлен в двух (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу - один экземпляр находится у Управляющей компании и один - у 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 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома».

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

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

Генеральный директор

ООО «Заречная управляющая компания»

_____ / Катаев О.В./

Лицо, уполномоченное на подписание договора:

_____/В

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

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

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

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

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 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ

Содержание 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 регулирующих кранов вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, 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, воздухосборников, 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 max 4 раза в год, 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 раза в год, откачка воды из подвалов;

д) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и их прочистка 1 раз в квартал;

е) уборка мусора, грязи, с кровли 2 раза в год;

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

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

а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок – 1 раз в год;

б) консервация системы центрального отопления;

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

а) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

2. Перечень работ по содержанию придомовой территории:

а) в зимний период:

- уборка снега - 3 раза в неделю;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в день в дни гололеда;

б) в теплый период:

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

3. Перечень работ по содержанию лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- влажное подметание площадок и маршей нижних двух этажей – 2 раза в неделю;
- еженедельное влажное подметание лестниц и площадок выше 2-го этажа;

б) ежемесячное мытье лестничных маршей и площадок;

в) ежегодное (весной), протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов на лестничной площадке.

г) мытье окон – 1 раз в 2 года.

4. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

а) удаление с крыш снега и наледей 2 раза в сезон, последующие работы выполняются за счет денежных средств, собранных по статье текущий ремонт.

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

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

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

д) дератизация подвалов;

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

(на срок де йствия договора управления многоквартирным домом № _____ от « __» _____ 20___ г.

по адресу: г. _____ ул. _____)

г._____ "___" _____ 20__ г.

Перечень работ по текущему ремонту многоквартирного жилого дома составлен на основании Акта технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности и утвержденного плана текущего ремонта МКД.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА В ПРЕДЕЛАХ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

№ ____, ул. _____

г. Пермь "___" _____ 20____ г.

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

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки: _____ г.
Материал стен: _____.
Число этажей: ____
Количество подъездов: ____
Наличие подвала или полуподвала: _____ кв. м
Мансарда _____ кв. м
Стоимость строения (восстановительная): _____ руб.
Износ: _____%
Общая площадь помещений: _____ кв. м
В том числе:
Жилая: _____ кв. м
Количество комнат: _____
Количество собственников жилых помещений _____.
Количество нанимателей жилых помещений: _____.
Торговые помещения __-_____ кв. м, производственные __-_____ кв. м
Учреждения _____-_____ кв. м, склады ____-_____ кв. м
Гаражи _____-_____ кв. м, встроенные _____-_____ кв. м
Прочие _____-_____ кв. м
Подсобные постройки:
Прачечные (отдельно стоящие) - кв. м
и др. _____
_____
_____
Общее количество потребителей: _____
Дом оборудован: _____.

2. КОНСТРУКЦИИ (РЕЗУЛЬТАТ ОСМОТРА)

Наименование элементов общего имущества	Техническое состояние	Нормативный срок эксплуатации	Требуется замена или ремонт	Принятое решение	Примечание
1. Кровля					
2. Фасад					
3. Инженерное оборудование					
4. фундаменты					
В том числе:					
Балконы					
Карнизы					
Водоотводящие устройства					
Перекрытия					
Полы					
Окна					
Двери					
Лестничные марши					
Печи и очаги					
Благоустройство:					
Отмостки и тротуары					
Покрытие дорожных территорий					
Заборы, ограды					
Ворота					
Зеленые насаждения					
..					

Инженерное оборудование:					
Радиаторы					
Горячее водоснабжение					
Приборы					
Бойлеры					
Наличие транзитных трасс					
Водопровод					
Наличие повысительных насосов					
Канализация					
Приборы					
Наличие внутридомовой ливневой канализации					
Электрооборудование					
Осветительные точки					
Электродвигатели					
Лифты					
...					