

## Договор

управления многоквартирным домом

расположенный по адресу: Пермский край, Пермский район, д.Кондратово, ул.Камская,46

г.Пермь

«09» декабря 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управдом», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Зеленина Сергея Вадимовича, действующего на основании Устава и

Фроминова Александра Александровича

являющийся Собственником (Пользователем) помещения: кв. № 43 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Пермский край, Пермский район, д.Кондратово, ул.Камская,46, действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

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

### 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

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

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

- **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение;

- **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);

- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

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

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

- **Капитальный ремонт** - оказание услуг и (или) выполнение работ в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества и обеспечения соответствия общего имущества установленным требованиям безопасности, санитарии и иным требованиям, предусмотренным действующим законодательством.

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

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В целях выполнения Управляющей компанией работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества в рамках настоящего договора, состав общего имущества в Приложении № 1 к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью.

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

3.2.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

2.2.2. Обеспечивать выполнение услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий и капитальный ремонт, охрану мест общего пользования и придомовой территории, размещение и обслуживание системы по очистке питьевой воды, терминала по оплате за жилищно-коммунальные услуги, системы управления и контроля доступом (СКУД) и действовать в интересах и за счет собственников путем привлечения сторонних организаций.

3.2.3. Обеспечивать предоставление Собственнику (Пользователю) помещения и проживающим с ним лицам следующих коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение мест общего пользования, теплоснабжение.

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

3.4. Перечень и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества указан в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома оформляется на весь срок действия настоящего Договора.

3.5. Услуги и работы для собственника, *не предусмотренные* «Перечнями работ и услуг», 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.

3.6. Перечень работ и услуг по текущему ремонту, указанных в Приложении № 3 к настоящему договору, может быть изменен Управляющей компанией в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам. Измененный перечень работ оформляется дополнительным соглашением к договору управления с указанием основания для изменений, которое надлежащим образом доводится до собственников помещений в многоквартирном доме.

3.7. 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 указанные работы проводятся *за счет Собственника*.

Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом не позднее 10 (десятого) числа следующего за истекшим.

3.8. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и

устранения аварий определены в Приложении № 4, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника. 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.

3.10. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг.

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

#### **4. ОБЯЗАННОСТИ и ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

*Управляющая компания обязуется:*

4.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:

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

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

4.1.3. 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;

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

4.1.5. принять от собственника МКД 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;

4.1.6. организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании и др. документов;

4.1.7. организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, охрану мест общего пользования и придомовой территории, размещение и обслуживание системы по очистке питьевой воды, терминала по оплате за жилищно-коммунальные услуги, системы управления и контроля доступом (СКУД), а также сбор указанных платежей;

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

4.1.9. 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 Собственника или нанимателя помещения и совместно с ним проживающих лиц;

4.1.10. 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;

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

4.1.12. ежегодно представлять на рассмотрение совета многоквартирного дома отчет о доходах и расходах многоквартирного дома.

4.1.13. осуществлять передачу в пользование Общее имущество многоквартирного дома, заключать необходимые договоры;

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

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

4.2. Обеспечить оказание услуг и выполнение работ в объемах поступивших от собственников денежных средств, а именно:

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

4.2.2. 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;

4.2.3. 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.

4.2.4. функционирование аварийно-диспетчерской службы;

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

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

4.4. Обеспечить предоставление Собственнику (Пользователю) помещения предоставление коммунальных услуг.

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

-о текущем – не менее, чем за 5 дней;

-о капитальном – не менее, чем за 30 дней.

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

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

**Управляющая компания вправе:**

- 4.8. Заключать в интересах, от имени и за счет Собственников помещений необходимые договоры с поставщиками и подрядными организациями коммунальных и жилищных услуг .
- 4.9 По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.
- 4.10. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.
- 4.11. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 4.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесенных Собственниками помещений платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей.
- 4.12. Принимать от Собственника помещения плату за жилое помещение и коммунальные услуги, охрану мест общего пользования и придомовой территории, размещение и обслуживание системы по очистке питьевой воды, терминала по оплате за жилищно-коммунальные услуги, системы управления и контроля доступом (СКУД).
- 4.13. Вносить изменения в Перечень работ и услуг, указанных в п. 4.2 в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезону.
- 4.14. При необходимости (в т.ч. для немедленного устранения аварийных ситуаций) производить изменение целевого назначения платежей Собственников помещений.
- 4.15. Предупреждать Собственника помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.
- 4.16. Оказывать содействие в проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома.
- 4.17. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей - принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, ограничение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего Собственнику и иным Пользователям помещения от подачи коммунальных услуг.
- 4.18. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 4.19. Для ликвидации аварий требовать от собственника свободного допуска в жилое помещение в любое время.
- 4.20. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, взыскать с собственника понесенные убытки.
- 4.21. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.
- 4.22. 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.

## 5. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА и ОГРАНИЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКА и ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ ПОМЕЩЕНИЯ

7

### *Собственник и Пользователь помещения обязан:*

5.1. Оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом, стоимость предоставляемых коммунальных услуг, охрану мест общего пользования и придомовой территории, размещение и обслуживание системы по очистке питьевой воды, терминала по оплате за жилищно-коммунальные услуги, системы управления и контроля доступом (СКУД).

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

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

5.3.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;

5.3.2. 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;

5.3.3. 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;

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

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

5.3.6. 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;

5.3.7. собственники не вправе производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренным Договором управления, Собственник несет ответственность перед управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Вносить: плату за жилое помещение и коммунальные услуги, охрану мест общего пользования и придомовой территории, размещение и обслуживание системы по очистке питьевой воды, терминала по оплате за жилищно-коммунальные услуги, системы управления и контроля доступом (СКУД) в сроки, установленные настоящим договором, иные платежи – в размерах, порядке и сроки, определенных решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

5.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, определенных жилищным кодексом РФ.

5.6. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с управляющей организацией до момента перехода права собственности.

5.7. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

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

5.7.2. 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.

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

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

- о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении(ях) совместно с Собственником;

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

- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);

- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот,

- копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении,

5.10. 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.

5.11. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в срок до 25 числа текущего месяца. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, Управляющая компания вправе производить расчет размера оплаты коммунальных услуг за текущий месяц с использованием утвержденных на территории города Перми нормативов.



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

5.13. Незамедлительно сообщать Управляющей компании по тел. **241-41-33, +7912-05-96-316** либо по адресу: **г. Пермь, ул. Краснофлотская, 28** о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

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

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

#### ***Собственник и Пользователь помещения вправе:***

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

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

5.18. 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;

- в случае временного отсутствия Собственника или нанимателя помещения или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном порядке (за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления).

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

5.20. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

#### ***Собственник и Пользователь помещения не вправе:***

5.21. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома.

5.22. Производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

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

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

5.25. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

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

5.27. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

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

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

5.30. 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. ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКА и ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ ПОМЕЩЕНИЯ.**

6.1. Собственник и Пользователь помещения вносит на расчетный счет или в кассу Управляющей компании денежные средства в размере начисленных и включающих в себя:

- плату за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома,
- плату за коммунальные услуги,
- охрану мест общего пользования и придомовой территории, размещение и обслуживание системы по очистке питьевой воды, терминала по оплате за жилищно-коммунальные услуги, системы управления и контроля доступом (СКУД)
- иные платежи, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6.2. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги определяется следующим образом:

а) на отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение – исходя из тарифов, утвержденных в установленном порядке для населения, с учетом площади занимаемого помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи Собственника помещения, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета), других данных.

При отсутствии приборов учета размер платежей за коммунальные услуги определяется по установленным нормативам их потребления.

б) Размер платы за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, если собственниками не принято иное, устанавливается на основании нормативно-правовых документов муниципальных органов власти. Размер платы за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома изменяется в случае изменения размера платы за оказание соответствующих услуг установленного для нанимателей жилых помещений муниципального и государственного жилищного фондов пропорционально такому изменению. Для применения такого изменения его согласования общим собранием собственников не требуется. О вводимом изменении размера платы за услуги по содержанию 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

в) Размер платы за услуги по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если собственниками не принято иное, устанавливается на основании нормативно-правовых документов муниципальных органов власти. Размер платы за услуги по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома изменяется в случае изменения размера платы за оказание соответствующих услуг установленного для нанимателей жилых помещений муниципального и государственного жилищного фондов пропорционально такому изменению. Для применения такого изменения его согласования общим собранием собственников не требуется. О вводимом изменении размера платы за услуги по 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

6.3. Размер платы за дополнительные услуги в жилом помещении определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей компании.

6.4. 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.

6.5. Плата за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальные услуги, охрану мест общего пользования и придомовой территории, размещение и обслуживание системы по очистке питьевой воды, терминала по оплате за жилищно-коммунальные услуги, системы управления и контроля доступом (СКУД) вносится Собственником и Пользователем помещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - на основании платежных документов.

6.6. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, охрану мест общего пользования и придомовой территории, размещение и обслуживание системы по очистке питьевой воды, терминала по оплате за жилищно-коммунальные услуги, системы управления и контроля доступом (СКУД) а также иных платежей – Собственнику помещения начисляются пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от невнесенных (несвоевременно внесенных) платежей за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

6.7. В случае неполного (несвоевременного) внесения Собственниками помещений платежей, указанных в п. 6.1. настоящего договора, в первоочередном порядке производится оплата коммунальных услуг и услуг Управляющей компании. Оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 4.1.2. настоящего договора, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств. План ремонтов корректируется на сумму недосбора платежей.

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

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

## **7. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

7.1. 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.

7.2. 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. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Стоимость услуг Управляющей компании удерживается из соответствующих поступивших платежей. (Приложение №5)

## **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 Собственников.

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 Собственников.

9.5. 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.

## **10. СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТОВ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

10.1. 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 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; выполнения операций прибытия/убытия; ведения базы данных по паспортному и регистрационному учету в электронном и на бумажном носителе; ведения лицевого счета субъекта персональных данных; ведения базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на лицевой счет, начисления субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, расчета пени в электронном и на бумажном носителе; исполнения прочих условий договора управления жилым домом. Данная деятельность может осуществляться как Управляющей компанией, так и 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 установленных законом.

10.4. Согласие на обработку персональных данных действует с момента подписания данного договора и действует в течение 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 со дня подписания настоящего договора.

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 изменения законодательства РФ или вступления в законную силу 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. Настоящий договор может быть расторгнут ранее окончания срока его действия по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей, Пользователей помещений.

12.2. 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.

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

Споры, возникающие между Сторонами настоящего договора, в связи с изменением, расторжением, неисполнением либо ненадлежащим исполнением настоящего Договора разрешаются в суде в соответствии действующим законодательством.

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

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

12.6. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей компании и по одному – у каждого Собственника помещения в многоквартирном доме.

12.7. Один экземпляр настоящего договора хранится у Управляющей компании и по одному у каждого Собственника помещения в многоквартирном доме.

12.8. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 « Состав и 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 «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования».

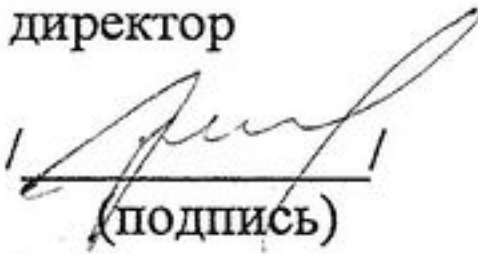
Приложение № 5 «Нормативная стоимость услуг, состав цены для населения по текущему ремонту и содержанию общего имущества жилых домов».

## 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «Управдом»

г.Пермь, ул.Краснофлотская 28, ОГРН 1075904007508, ИНН 590 416 352 0, Р/С  
407 028 101 490 901 743 41 в Ленинском ОСБ №22/0266 Западно – Уральского банка Сбербанка  
РФ г.Пермь, К/с 301 018 109 000 000 006 03, БИК 045 773 603, КПП 590 401 001, Телефон: 241-  
41-33, факс: 241-36-09, www.upravdom59.ru

Генеральный директор

Зеленин С.В.  
(ФИО)
  
(подпись)

М. П.

Собственник (Пользователь) помещения:

*А.А. Фромишкова*  
(ФИО) *А.А. Фромишкова*  
Подпись

Паспорт: серия 5705 № 777845 выданЧленским Телл КрайовскогоУВД Пермского края «04» января 2016 г.

Свидетельство о праве собственности от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

### Состав общего имущества многоквартирного дома

На основании Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" в состав общего имущества включаются:

1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2) крыши;

3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

6) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

7) 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.

8) 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.

9) 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, 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.

1. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в доме		
№ п/п	Вид услуг	Наименование объекта
1	2	
<b>Содержание конструктивных элементов Дома Обслуживание инженерного оборудования</b>		
1	Визуальный осмотр фундамента, ростверка, восстановление окрасочного слоя цоколя. Проверка состояния продухов в цоколе здания	Фундамента (ленточные свайные)
2	Визуальный осмотр стен, частичное восстановление окрасочного слоя, мелкий ремонт откосов. Восстановление облицовки дверей, окон	Стены и фасады
3	Визуальный осмотр, перекопка засыпки, проверка степени коррозии стальных балок, степени разрушения деревянных балок, степени разрушения перекрытий и отдельных элементов	Перекрытия
4	Визуальный осмотр технического состояния стропильной системы (стропильных ног, стоек, подкосов, коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки). Ремонт приборов (ручки, шпингалеты и т.п.) на слуховых окнах и жалюзи. Промазывание свищей и гребней замазкой, крепление шифера. Очистка крыши и чердака от мусора, с последующим вывозом мусора. Мелкий ремонт бора и изоляции. Прочистка водостока, укрепление труб, колен и воронок. Укрепление ходовых мостиков. Закрытие на замок выходов на крыши. Перекопка пароизоляционного слоя. Очистка крыши от наледи и снега	Крыши
5	Мелкий ремонт дверных и оконных переплетов. Ремонт приборов (ручки, шпингалеты и т.п.). Утепление оконных и дверных проемов. Замена разбитых стекол	Оконные и дверные заполнения в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
6	Визуальный осмотр технического состояния непосредственно самой перегородки, мест крепления и технического состояния закладных деталей	Межквартирные перегородки
7	Визуальный осмотр технического состояния лестничных маршей, балконов, крылец в подъезды, зонтов-козырьков над балконами (лоджиями) верхних этажей. Укрепление ступеней лестничного марша. Крепление ограждений (перил) лестничного марша. Оценка технического состояния крепления закладных деталей выступающих элементов здания. Мелкий ремонт металлических решеток на слуховых окнах	Подъезды: лестничные марши, балконы, крыльца, зонты-козырьки
8	Периодическая проверка технического состояния полов. Предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов. Поддержание в подпольях и технических помещениях температурно-влажностного режима согласно установленных требований	Полы в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях



#### 4.1.2. Виды работ:

- укрепление водосточных труб, колен, воронок;
- консервация системы центрального отопления;
- текущий ремонт оборудования детских, спортивных площадок;
- текущий ремонт просевших отмосток, тротуаров и пешеходных дорожек;
- укрепление номерных знаков и аншлагов;
- работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков;
- осмотр кровель, фасадов и полов в подвалах.

#### 4.2. Подготовка Дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

4.2.1. Работы выполняются после окончания отопительного периода по 15 сентября.

#### 4.2.2. Виды работ:

- текущий ремонт и утепление чердачных перекрытий;
- текущий ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- укрепление и текущий ремонт парапетных ограждений;
- остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- текущий ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения центрального отопления;
- текущий ремонт бойлеров;
- текущий ремонт, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов;
- замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, входных дверей;
- укрепление номерных знаков и аншлагов;
- заделка продухов в цоколях зданий;
- текущий ремонт и укрепление входных дверей;
- проведение испытаний наружных стационарных лестниц, их ограждений, а также ограждений крыш зданий.

#### 4.3. Прочие работы:

- озеленение территории, уход за зелеными насаждениями;
- промывка систем отопления;
- регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием;
- прочистка колодцев;
- подготовка систем водостока к сезонной эксплуатации;
- очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

17.3	Осмотр тепловых вводов, котлов и котельного оборудования	1 раз в 3 месяца	
18	Электрооборудование:		
18.1	Осмотр открытой электропроводки	1 раз в 3 месяца	
18.2	Обследование скрытой электропроводки и электропроводки в стальных трубах	1 раз в год	
18.3	Осмотр светильников во вспомогательных помещениях на лестницах, в вестибюлях и пр.	1 раз в 3 месяца	
18.4	Осмотр систем дымоудаления и пожаротушения	1 раз в месяц	
18.5	Осмотр внутридомовых сетей, оборудования и пультов управления ДС	1 раз в 3 месяца	
18.6	Осмотр электрооборудования домовых отопительных котельных и бойлерных, мастерских, водоподкачек фекальных и дренажных насосов	1 раз в 3 месяца	

1. Общее имущество в Доме, включая конструктивные элементы и инженерные системы, подлежит осмотру, также после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями собственников и владельцев муниципальных помещений.
2. Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале осмотров.

### 3. Нормы работ по уборке придомовой территории и периодичность их выполнения

3.1. В зависимости от вида атмосферных осадков принято единое для всех территорий деление года на два периода: холодный, когда выпадают осадки преимущественно в виде снега, и теплый, когда выпадают осадки преимущественно в виде дождя.

3.2. Работы, выполняемые по уборке территорий, различаются в зависимости от сезона.

№ п/п	Вид уборочных услуг	Периодичность
1	2	3
<b>Холодный период</b>		
1	Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
2	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной свыше 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
3	Посыпка территорий песком или смесью	1 раз в сутки в дни гололеда
4	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в 3 суток
5	Очистка урн от мусора	По мере заполнения
<b>Теплый период</b>		
6	Подметание тротуаров	1 раз в 3 суток
7	Очистка урн от мусора	1 раз в неделю, либо по мере заполнения
8	Уборка газонов от мусора	1 раз в месяц

### 4. Перечень работ по подготовке Дома к сезонной эксплуатации

#### 4.1. Подготовка Дома к эксплуатации в весенне-летний период:

4.1.1. Работы выполняются в период с 25 апреля по 25 мая.

№ п/п	Вид ремонтных работ	Наименование объекта проведения работ
1	2	3
<b>Конструктивные элементы дома</b>		
1	Устранение местных деформаций - заделка и расшивка швов, трещин, перекладка, усиление и пр. Ремонт гидроизоляции фундаментов. Ремонт целостности фундамента. Устройство и ремонт вентиляционных продухов. Ремонт отмостки. Восстановление и ремонт приямков и входов в подвалы. Ремонт и восстановление придомового дренажа. Ремонт и восстановление опорных стенок фундамента	Фундаменты (ленточные, свайные)
2	Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен. Герметизация стыков (швов) элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей. Утепление промерзающих участков стен. Замена и восстановление покрытий, выступающих частей по фасаду. Ремонт архитектурных элементов. Замена сливов на оконных проемах и выступающих архитектурных элементах фасада здания. Восстановление простенков, перемычек, карнизов	Стены и фасады
3	Временное крепление перекрытий. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий. Восстановление стяжки и засыпки. Заделка швов в стыках сборных ж/б перекрытий (за исключением помещений, занимаемых собственниками или владельцами муниципальных помещений). Заделка выбоин и трещин в конструкциях. Утепление верхних полок и стальных балок на чердаке. Окраска балок	Перекрытия
4	Замена и усиление деревянной стропильной системы (стропильные ноги, стойки, подкосы, коньковые прогоны, лежни, мауэрлаты, кобылки и обрешетки). Антисептирование и антиперирование деревянных конструкций стропильной системы. Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и др. кровель, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами. Замена водосточных труб. Замена или ремонт внутреннего водостока. Полная осмолка рулонной кровли с частичной заменой отдельных участков. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель. Замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров, устройство заземления здания. Восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления и	Крыши

	водоснабжения, вентиляционных коробов. Восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов. Восстановление гидро- и пароизоляционного слоя. Ремонт слуховых окон и выходов на крыши.	
5	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, в том числе стекольные работы. Смена оконных и дверных приборов	Оконные и дверные заполнения в подъездах, технических помещениях в других общедомовых вспомогательных помещениях
6	Усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок. Заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных участков. Восстановление обшивки деревянных стен	Межквартирные перегородки
7	Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков. Замена, ремонт металлических перил, тоже элементов деревянных лестниц. Заделка выбоин, трещин, сколов в бетонных, железобетонных балконных плитах, крылец и зонтов. Восстановление гидроизоляционного слоя в сопряжении плит, крылец, зонтов. Устройство или замена отдельных элементов крылец. Восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей (при условии, что данные зонты запланированы проектом дома). Устройство металлических дверей и решеток на помещения общего пользования	Лестничные марши, балконы (лоджии) общего пользования, крыльца в подъезды, зонты козырьки над балконами (лоджиями) верхних этажей
8	Замена отдельных участков покрытия полов. Замена (устройство) гидроизоляции полов с полной заменой покрытия	Полы в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
9	Восстановление штукатурного слоя стен и потолков. Восстановление облицовки стен и полов из штучного или рулонного материала (керамической плиткой, плиткой ПВХ, линолеум и т.п.) отдельными местами. Все виды штукатурно- малярных работ	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
10	Замена участков трубопроводов (стояков и ответвлений от них), запорной и регулировочной арматуры. Установка (при необходимости) воздушных кранов. Утепление труб, приборов, расширительных баков. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности. Замена разрушенной тепловой изоляции. Ремонт и установка приборов. Гидравлические испытания, промывка систем, промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом системы (при выявлении неисправностей при проведении планового осмотра, относящихся к текущему ремонту). Замена отопительных приборов в подъездах	Внутренняя система центрального отопления Дома: узлы, магистрали (в том числе транзитные), стояки (в том числе участок трубы от стояка до отопительного прибора в жилим/нежилом помещении (при отсутствии запорнорегулирующей арматуры) либо до запорнорегулирующей арматуры на узле, стояке, разводке)
11	Замена отдельных участков трубопроводов холодного и горячего водоснабжения (стояков и ответвлений от стояка), запорной арматуры на стояках и горизонтальной разводке (первого от стояка отключающего устройства - вентиля,	Внутренняя система горячего и холодного водоснабжения, включая насосные установки в жилых домах (водомерные узлы, стояки отключающие устройства)

	<p>крана и т.п.). Устранение течи, утепление трубопроводов общего назначения, восстановление разрушенной изоляции. Утепление и замена арматуры водонапорных и расширительных баков на чердаке. Ремонт и замена пожарных кранов и внутридомового пожарного трубопровода. Гидравлические испытания трубопроводов. Ремонт и замена насосов и электромоторов. Ремонт и замена отдельных участков трубопроводов канализации, фасонных частей на трубах общего назначения. Ликвидация засоров в трубопроводах общего назначения. Прочистка канализационного выпуска и дренажа. Установка, замена, ремонт общедомового прибора учета водопотребления.</p>	<p>расположенные на ответвлениях от стояка; запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке), водоотведение, общедомовой прибор учета водопотребления</p>
12	<p>Замена неисправных участков электрической сети в Доме, (исключая электрические сети в жилых/нежилых помещениях, в том числе вводы в жилые/нежилые помещения). Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (розетки, выключатели и т.п.) в местах общего пользования. Замена светильников в местах общего пользования. Ремонт вводно-распределительных устройств. Ремонт и замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок. Установка, замена, ремонт общедомового прибора учета электропотребления.</p>	<p>Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета, расположенных вне жилого/нежилого помещения, но обслуживающих только данное жилое/нежилое помещение), общедомовой прибор учета электропотребления</p>
13	<p>Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт, камер, воздухопроводов. Ремонт, замена и окраска дефлекторов, оголовков труб. Устранение завалов</p>	<p>Внутренняя система вентиляции</p>
14	<p>Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха. Ремонт и восстановление ограждения, площадок и навесов для контейнеров - мусоросборников. Ремонт и замена скамеек на придомовой территории, установка урн, вазонов</p>	<p>Внешнее благоустройство</p>

Приложение № 3  
к договору управления многоквартирным домом

**Перечень работ по текущему ремонту\* общего имущества в доме**

**\*Текущий ремонт** — ремонт элементов общего имущества в Доме с целью восстановления исправности (работоспособности) конструктивных элементов Дома и систем внутридомового инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей Дома.

Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию Дома или его отдельных элементов с момента завершения строительства (капитального ремонта) дома до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации Дома и его отдельных элементов.

**\*\*Капитальный ремонт** — ремонт общего имущества в Доме или его отдельных элементов с целью восстановления его ресурса путем замены конструктивных элементов и систем инженерного оборудования (более 70%), а также улучшения эксплуатационных показателей Дома.

Капитальный ремонт должен включать замену изношенных элементов (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемого Дома. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация Дома или его отдельных элементов: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.

**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового  
(непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их  
оборудования**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
<b>Кровля</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут
<b>Стены</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут
<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время	1 сут
в летнее время	3 сут
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут
<b>Внутренняя и наружная отделка</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>Полы</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
<b>Санитарно-техническое оборудование</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут
<b>Электрооборудование</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут

Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут

Примечание:

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



Стоимость услуг, входящих в состав цены  
 по содержанию жилых помещений МКД Камская,46

Вид услуги	Ед.изм.	Сумма в месяц
Содержание конструктивных элементов зданий, обслуживание внутридомового инженерного оборудования ( в том числе аварийное обслуживание)	руб/кв.м. общей площади	1,88
Содержание иного общего имущества:		
Санитарное обслуживание домовладений – уборка придомовой территории, уход за зелеными насаждениями	руб/кв.м. общей площади	0,80
Уборка мест общего пользования	руб/кв.м. общей площади	0,50
Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых	руб/кв.м. общей площади	0,07
Обслуживание общедомовых приборов учета электроснабжения	руб/кв.м. общей площади	0,25
Обслуживание дымоходов и вентиляционных шахт	руб/кв.м. общей площади	0,28
Сбор, транспортировка и захоронение твердых бытовых отходов	руб/кв.м. общей площади	2,82
Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в спец.организации	руб/кв.м. общей площади	0,05
Обслуживание общедомовых приборов учета системы отопления	руб/кв.м. общей площади	0,50
Обслуживание общедомовых приборов учета системы горячего водоснабжения	руб/кв.м. общей площади	0,50
Обслуживание общедомовых приборов учета системы холодного водоснабжения	руб/кв.м. общей площади	0,50
Услуги по управлению	руб/кв.м. общей площади	4,35
Стоимость обслуживания лифтового хозяйства	руб/кв.м. общей площади	4,20
Итого:		16,20