

Общество с ограниченной ответственностью «ПЕРМКОМУНАЛСЕРВИС», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Китайкина Александра Александровича, действующего на основании Устава, и **собственники жилых помещений в г. Пермь** при множественности лиц на стороне собственников помещений, именуемые в дальнейшем «Собственники», «Собственник помещения», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в многоквартирном доме, безопасного состояния содержания многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, соответствия потребительских характеристик многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

1.2 При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, и положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1 Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей компанией по заданию Собственников помещений, в течение согласованного срока, за плату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню (не является исчерпывающим), приведенному в Приложении № 2, 3, 3.1. к настоящему Договору, и определенному решением общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом, предоставляющие коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению путем приобретения соответствующих коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающей организации, за исключением прямых договоров пользования коммунальными ресурсами с ресурсоснабжающей организацией, в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг Собственникам и иным пользователям помещений, управление многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Техническая, дом № 12 (далее – многоквартирный дом).

2.2 Настоящий Договор заключен на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Техническая, дом № 12 (протокол общего собрания от «24» августа 2017 г.) и согласован с Управляющей организацией.

2.3 Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, правилами, правилами регулирования отношений наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями, правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и иных помещениях законодательства Российской Федерации.

2.4 Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома (далее – Общее имущество) приведены в Приложении № 1, 4 к настоящему Договору. Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности.

2.5 Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) с «01» сентября 2017 года и действует по «01» сентября 2018 года.

2.6 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Прислупить к выполнению своих обязанностей многоквартирным домом по настоящему договору с «01» сентября 2017 г.
- 3.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням (не является исчерпывающим), приведенным в Приложениях № 2, 3, 3.1. к настоящему договору в установленном порядке и в указанные сроки и с указанием в них периодичности, в пределах согласованных с собственниками помещений средств.
- 3.1.4. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги в полном размере, путем размещения соответствующей информации в платежных документах.
- 3.1.5. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества по настоящему договору.
- 3.1.6. Предоставлять уполномоченному Собственникам лицу, членам совета многоквартирного дома, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора и подписывать акты (приложение № 8) об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п. 7.2. и п. 7.3. настоящего договора. Отчет должен содержать сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организацией в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), с отражением их стоимости (приложение № 8).
- 3.1.7. Обеспечивать собственников и иных пользователей помещений и иных помещений информацией о тарифах, услугах Управляющей компании, жилищных участках, аварийно-диспетчерской службе путем размещения их в платежных документах.
- 3.1.8. Принимать участие в приемке обшлдомовых, индлвдуальньх, обшквартлрных прлборов учета коммунальньх услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.
- 3.1.9. Веломлть Собственников (путем письменного извещения прелседателя совета дома) о видах работ, не прелусмотренньх прелдметом настоящго Договора, прведеение которьх длжно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранения имущества Собственника. Управляющая компания прлступает к выполнению таких работ только после прлнятия Общим собранием собственников прлрдка флнансирования не прелусмотренньх прелдметом настоящго Договора работ и заключення дополнительного к настоящему договору соглашения. В случае, если прлрдок флнансирования Собственником не определен, а Управляющей компанией такие работы выполнены в целях прелдупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранения имущества Собственника, Управляющая компания вправе прелдъявить расходы на прведеение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце, слелующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Прелдпрждением необходлмости прведеения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Прелдпрждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей компанией и подписанный руководителем.
- 3.1.10. Выдавать Собственникам и нанIMATEлям, арендаторам государственногo или муниципальногo жилищного фонда платежные документы, счета не позднее 5 числа месяца, слелующего за истекшим месяцем.
- 3.1.11. Нести иные обязанности, прелусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.1.12. Защищать законные права и интересы собственников помещений.
- 3.1.13. Соблюдать требования СНиП, СанПин, нормативно правовых актов и других требований действующего законодательства при производстве работ и предоставлении услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.14. Организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации (в т.ч. в осеннее – зимний период) согласно графику подготовки многоквартирных домов и в рамках средств на содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.15. Информировать совет многоквартирного дома, с предложением участия, о проведении осеннее - весеннего, осеннего - весеннего осмотра, осмотра фактического состояния общего имущества и других плановых осмотров и комиссионных обследований.

3.1.16. Выдавать Собственникам сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержанию и текущему ремонту общего имущества и другую информацию, предусмотренную действующими нормативно-правовыми актами.

3.1.17. В течение первого квартала утверждать советом многоквартирного дома план текущего ремонта на текущий год, план-график производства работ на текущий год.

3.1.18. В течение первого квартала года утверждать советом многоквартирного дома план-график производства работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с утвержденным годовым планом по текущему ремонту.

3.1.19. В течение месяца следующего за датой утверждения советом многоквартирного дома плана по текущему ремонту на год предоставлять совету многоквартирного дома локально-сметные расчеты по производству работ согласно плану текущего ремонта на год.

3.1.20. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, управляющая организация уведомляет об этом председателя совета многоквартирного дома, с целью принятия решения советом многоквартирного дома о замене или ремонте общего имущества.

3.1.21. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать круглосуточно от собственника и иных пользователей помещений или заявок, устранять аварии, а так же выполнять заявки собственника(ов) и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лица в сроки установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.22. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению многоквартирным домом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами осмотров. В течение 5 рабочих дней со дня обращения собственников предоставлять для ознакомления указанные в настоящем пункте документы.

3.1.23. Информировать собственника о плановых перерывах предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до начала перерыва, о причинах предполагаемой продолжительности непрекращаемых перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставляемых коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде многоквартирного дома, а в случае личного обращения, немедленно.

3.1.24. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести проверки за коммунальные услуги.

3.1.25. В случае невыполнения работ, или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренного договором состоящим из пунктов о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационном стенде многоквартирного дома, совет дома письменно. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.26. В течение действия гарантийных сроков на результаты работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные собственниками в процессе эксплуатации.

3.1.27. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством передаваемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов;

3.1.28. По требованию собственника выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из долевой книги и иные предусмотренные законодательством многоквартирного дома документы.

3.1.29. На основании заявки собственника направлять в течение одного рабочего дня своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников многоквартирного дома или помещения (ям) собственника.

3.2. **Собственник обязан:**

3.2.1. Выбирать на Общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома для ведения контроля за осуществлением Управляющей компанией обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Определить необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.3. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящегося в собственности Собственника помещения, а также устройств, уведомить Управляющую компанию и Администрацию Мотовилихинского района о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

3.2.4. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту зданий в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам жилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую компанию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую компанию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

3.2.5. Извещать Управляющую компанию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан. Собственники жилых помещений обязаны извещать Управляющую компанию в течение пяти рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении.

3.2.6. При использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

3.2.7. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей компанией, не производить их установку без уведомления Управляющей компании и опломбировки (бесплатно).

3.2.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях Управляющей компании.

3.2.9. Соблюдать Правила проживания собственника (пользователя) помещения в Многоквартирном доме. 3.2.10. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании и уполномоченных ею лиц в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних квартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящегося к Общему имуществу многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время для устранения аварий.

3.2.11. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей компании и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета. 3.2.12. Нести ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета, сохранять прибор учета до ввода в эксплуатацию нового прибора.

3.2.13. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять Управляющей организации в период с 18 по 23 число текущего месяца (за прошедший месяц) по телефону, электронной почте, интернету.

3.2.14. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях Общего имущества в многоквартирном доме. 3.2.15. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.

3.2.16. Принимать решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. 3.2.17. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. 3.3. Наймодатели и Арендодатели, соответствующие и пользующиеся помещением, государственных и муниципальных жилищного фонда, обязаны:

3.3.1. В целях обеспечения нанятыми членами их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 5 дней с даты заключения настоящего договора, направить нанятым и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организацией, о порядке уведомления нанятой о размещении платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанятыми и арендаторами и иной информации об условиях обслуживания и предоставления коммунальных услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договора социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан предоставлять нанятым (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.1.8. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с пользователем помещений время работы работников управляющей организации, а также иных специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.1.7. Организовать, предоставлять, предоставлять коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.6. Производить проверку работ установленных приборов учета и сохранности пломб на них не реже 2 раз в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 6 месяцев.

4.1.5. В случае не предоставления Собственником, нанятыми, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда до 23 числа текущего месяца данных о показанных индивидуальных приборов учета в помещениях, произвести расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных на территории города Пермь нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показанных приборах учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной управляющей компанией.

4.1.4. При выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта, подписанного Собственником либо представителем совета многоквартирного дома, имеет право начислить по коммунальным платежам определяемых численностью проживающих по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за коммунальные услуги по факту потребления за период не более 3 лет. При выявлении управляющей компанией фактов несоответствия деятельности, осуществляемой в жилых помещениях, и характеристик такой деятельности, предоставляемых Собственником нежилого помещения, управляющая компания вправе произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период, не превышающий 3 года.

4.1.3. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома управляющая компания, по согласованию с советом дома, определяет необходимый объем работ, сроки восстановления работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. В случае отсутствия возможности оплаты проведенных работ со статьи текущего ремонта, стоимость проведения работ оплачивается Собственниками доплатительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Плата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным управляющей организацией на основании Акта выполненных работ платежным документом, счетом, в котором должны быть указаны: наименование доплатительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Платежи должны осуществляться Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.2. При условии согласования с советом многоквартирного дома определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, кроме работ, специально оговоренных в приложении № 3.1.

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и других нормами законодательства.

4.1. Управляющая компания имеет право:

4. ПРАВА СТОРОН

3.3.5. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3.4. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества,

арендаторов в срок не позднее 5 дней с даты произошедших изменений.

3.3.3. Информировать управляющую компанию о гражданах, вселенных по договору социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателя или найма по каждому жилому помещению, предоставляемому по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому жилому помещению в срок не позднее 5 дней с даты заключения настоящего договора.

3.3.2. Предоставить управляющей компании сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставляемому по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому жилому помещению в срок не позднее 5 дней с даты заключения настоящего договора.

4.1.9. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

4.1.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переподуровании и перепланировке помещений пользователями помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

4.1.11. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

4.1.12. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у управляющей компании сведений о местонахождении пользователей помещения, управляющая компания имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением акта и обеспечением закрытия доступа в помещение за счет Собственника.

4.1.13. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

4.1.14. При нарушении Собственником и нанятыми, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, начислять пени в размере и порядке, установленном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

4.1.15. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4.1.16. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

4.1.17. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.18. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, в случае, если оно произошло по вине Собственника или третьих лиц.

4.2.19. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений вносить предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

4.1.20. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям управляющей организации.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Требовать своевременного и надлежащего исполнения управляющей компанией ее обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и другими нормами законодательства.

4.2.2. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварии в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от управляющей компании составления акта.

4.2.4. Требовать изменения размера платы в случае неоканной части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим договором.

4.2.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правителем Правительства Российской Федерации.

4.2.6. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги, расчитываемые исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещений, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещений, принадлежащего Собственнику, при условии предоставления подтверждающих документов в порядке, установленном Правительством РФ.

4.2.7. Требовать от управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

4.2.8. Контролировать через совет многоквартирного дома качество предоставления управляющей компанией услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг, в порядке определенном п. 6.1. настоящего договора.

4.2.9. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидиуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

4.2.10. Вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям в случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений. Собственники помещений обязаны в срок не позднее 10 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить управляющей компании протокол общего собрания о принятом решении. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением платежей ииками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей компанией.

4.2.11. Получать от управляющей компании сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержание и текущему ремонту общего имущества.

4.2.12. При обнаружении недостатков выполненной работы и оказанной услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, на основании решения совета многоквартирного дома, вправе потребовать:

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

4.2.13. Требовать от управляющей компании уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, возмещения вреда, причиненного жизни и здоровью или имуществу собственников, убытков, компенсации морального вреда.

4.2.14. Принимать в порядке, установленном ЖК РФ, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

4.2.15. Осуществлять контроль за выполнением управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах общего имущества многоквартирного дома,
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей компанией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору,

- знакомится с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

4.2.16. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Цена Договора и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с размером площади помещения, занимаемой Собственником.

5.2. Цена Договора определяется из:

- платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- платы за коммунальные услуги.

5.3. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (выбрать нужное):

- на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений

управляющей компании за 1 кв. метр в месяц;

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, устанавливаемым органами

государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании Собственников помещений не принято

решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как

произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (наимателем, арендатором) в соответствии с

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за

содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуги и выполнения работ по управлению, содержанию и

ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими от

установленного продолжительности, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от

13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

5.4. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок

5.5. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственниками – юридическими лицами на основании счета, Собственниками и нанIMATEЛЯМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА на основании соответствующих платежных документов, предоставляемых организацией жилищного фонда не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, путем перечисления на расчетный счет, указанный в платежном документе.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными в установленном законодательством порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на холодную и горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию управляющая организация производит Собственнику соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор.

5.7. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилго) помещения и размера платы за 1 кв. метр. Размер платы за 1 кв. метр включается в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.8. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.9. Использование Собственником помещения в доме не является основанием для невнесения платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и отопление и общедомовых нужд.

5.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.11. При выявлении организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность Управляющей компании:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая компания несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.1.2. Управляющая компания несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления в силу настоящего договора в силу.

6.1.3. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае непредвзятости Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по падающим, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования.

6.1.4. Управляющая компания не несет ответственности:

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников; коммунальные услуги;

- за использование Собственником, нанIMATEЛЯМИ, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за обеспечение Собственником, нанIMATEЛЯМИ, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;

- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предотвратить или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, пожар, кража и пр.);

6.2. Ответственность Собственника:

6.2.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственники, нанIMATEли, арендаторы государственного или муниципального жилищного фонда обязаны уплатить

6.2.2. Нести ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности при использовании электрических, газовых и других приборов; не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения, коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, балконов и лоджий, а также не допускать ограничения пользования Общедомовым имуществом (лестничными маршами, клетками, тамбурами) путем самовольной установки входных групп и выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.2.3. Управляющая компания не несет ответственности за соблюдение правил, требований пожарной безопасности, если данные работы (по соблюдению правил и требований пожарной безопасности) не утверждены Собственниками на Общем собрании в установленном законом порядке.

6.2.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

1. в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

2. их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

7.1. Контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользования таких помещений осуществляет совет многоквартирного дома. Информация о членстве совета многоквартирного дома, об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий доводится до сведения Управляющей организации с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация ежемесячно представляет отчет о выполненных работах и оказанных услугах путем размещения на досках объявлений каждого подъезда многоквартирного дома.

7.3. Принятое, советом Многоквартирного дома работы и услуги являются основанием для подписания соответствующих актов между Управляющей организацией, председателем совета многоквартирного дома. Указанные в настоящем пункте акты подписываются в 5-дневный рабочий срок и один экземпляр возвращается Управляющей организации, либо направляется письменным мотивированным отказом от его подписания. В случае невыполнения данного условия отказ от подписания акта считается необоснованным, а обязательства Управляющей организации по настоящему договору выполняемыми в полном объеме, подлежащим образом и подлежат оплате.

7.4. Работы и услуги по содержанию общего имущества, выполняемые Управляющей компанией при обычной деятельности, признаются выполненными (оказанными) на основании акта об их приеме, при отсутствии претензий (жалоб) со стороны Собственников помещений.

7.5. Управляющая организация представляет Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора. В отчете указываются: - сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объема и качества работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренным Приложением № 2, 3, 3.1. к настоящему договору, и в Соглашении об изменении условий договора о соответствии объемов и качества коммунальных услуг нормативным требованиям, установленным правилами, исходящих из правовых актов жилищного законодательства;

- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков;

- о количестве начисленных собственникам помещений, оплаченных собственниками помещений и фактически реализованных Управляющей компанией денежных средств по статьям содержания жилья и текущий ремонт, с указанием перечня и стоимости выполненных работ и предоставляемых услуг;

- о количестве должников и о результатах работы по взысканию долгов.

8. СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТОВ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

8.1. 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, включение их в реестр, дата рождения, адрес места жительства, паспортные данные, данные о составе семьи, данные о расчётах за жилищно-коммунальные услуги, исключительно в целях организации предоставления жилищно-коммунальных услуг.

8.2. Настоящее согласие дается с целью осуществления паспортного и регистрационного учёта по месту жительства и по месту пребывания; выполнения операций прибытия/убытия; ведения базы данных по паспортному и регистрационному учёту в электронном виде и на бумажном носителе; ведения лицевого счёта субъекта персональных данных; ведения базы данных начисления, перерасчёта начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на лицевой счёт, начисления субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, расчёта пени в электронном виде и на бумажном носителе; исполнения прочих условий Договора управления жилым домом. Данная деятельность может осуществляться как управляющей компанией, так и ее подрядной организацией.

8.3. Для исполнения Договора управляющая компания может осуществлять передачу персональных данных на основании официального запроса третьим лицам без допозитивного согласия субъектов персональных данных в случаях, прямо установленных законом.

8.4. Согласие на обработку персональных данных действует с момента подписания данного Договора и действует в течение действия настоящего Договора.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания / принятия решения Собственников в порядке, установленном законом.

9.2. Настоящий Договор заключается сроком на 1 (Один) год.

9.3. 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.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен по согласию сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

9.5. Настоящий Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

9.6. В случае, если на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов от общего числа голосов Собственников помещений управляющей компанией по исполнению настоящего Договора будет признана неудовлетворительной, то Управляющей компанией должно быть вынесено предупреждение с установлением срока для устранения недостатков. Срок для устранения недостатков не может быть менее 30 (тридцати) дней.

9.7. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для изменения либо расторжения настоящего Договора.

9.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по согласию сторон, по решению общего собрания Собственников в одностороннем порядке или по решению суда в случаях, установленных законом, а так же в случае систематического нарушения Управляющей компанией условий настоящего Договора, неказанная услуга или невыполненная работа, указанные в Приложениях 2, 3, 3.1. к настоящему Договору (более 10 случаев, в отношении которых составлен Акт о нарушении условий Договора).

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанIMATEЛЕЙ помещений после утверждения его текста Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома.

10.2. НанIMATEЛИ помещений и члены их семей имеют права и обязанности обязанности, предусмотренные настоящим Договором, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в собраниях Собственников жилых помещений.

10.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путем переговоров (направление претензий).

В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 10 (десять) дней.

10.4. 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 истцом в мировом, районном, Арбитражном суде Пермского края.

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

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

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

10.8. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1 – «Состав Общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение №2 – «Минимальный перечень работ по содержанию Общего имущества многоквартирного жилого дома».

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

Приложение №3.1 – «Головой план работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного жилого дома».

Приложение №4 – «Акт технического состояния многоквартирного жилого дома в пределах эксплуатации».

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

Приложение №6 – «Требования к качеству коммунальных услуг».

Приложение №7 – «Акт приема – передачи технической документации».

Приложение №8 – «Форма отчета по статьям затрат».

Приложение №9 – «Нормативная стоимость услуг на «Содержание жилья» и «Текущий ремонт».

Приложение №10 – «Авансовые работы по многоквартирному дому»

Приложение №11 – «Подписные листы»

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:

ООО «ПЕРМСКОМУНАЛСЕРВИС»

Юридический адрес: 614065, г. Пермь, ул. Комонавта Леонова, 46

Фактический адрес: 614060, г. Пермь, ул. Уральская, 110

Тел. (342) 201-26-41

ИНН/КПП – 5905029848/590501001;

ОГРН – 1155958064184

БИК – 040002824

Р/с – 40702810349770028423

в Западно-Уральском Банке Сбербанка России

К/с – 30101810900000000603



Директор / А.А. Китайкин/

Собственник:

Уполномоченный представитель собственников

Куршев С.Н.

Собственники помещений: подписи и список прилагаются к Договору.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
по адресу: г. Пермь, ул. Техническая, дом № 12.

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 более одного помещения в данном доме, в том числе лифты, лестничные площадки и лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживаемое 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 обслуживаемое более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

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

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

2. Границы эксплуатационной ответственности

2.1. Внешние:

2.1.1. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиками тепла, электричества, питьевой воды на водоснабжение и водотведение и управляющей компанией (Внешняя граница сети электротепло-, газо-, водоснабжения и водотведения, входящих в состав Общего имущества многоквартирного жилого дома) является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии линии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

2.1.2. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиком газа и управляющей компанией (Внешняя граница сети газоснабжения, входящих в состав Общего имущества многоквартирного жилого дома) является место соединения первого

2.2. Внутренние:
Границей эксплуатационной ответственности между управляющей компанией и Собственником помещения (Внутренняя граница инженерных сетей, входящих в состав Общего имущества многоквартирного жилого дома) является:
а) по отоплению – вентиль на подводе трубопровода отопления к квартирному радиатору и (или) полотенцесушителю. При отсутствии вентилей – разовое соединение в радиаторной пробке и (или) полотенцесушителе;
б) по холодному и горячему водоснабжению – вентиль на отводе трубопровода от стояка. При отсутствии вентилей – сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.
в) по водотведению – разрыв фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водотведения.
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 квартир, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Уполномоченный представитель собственников:
Курбанов Н.З.

М.П. ООО «ПЕРМКОММНАЛСЕРВИС»
Директор
А.А.Китанин
ПОЛІСІ СТОПОН:
г. Пермь
Инженерная
г. Пермь
ИНН 5905029844
ОГРН 1155958064184
ОГРП 1155958064184

МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

По содержанию Общего имущества многоквартирного дома
по адресу: г. Пермь, ул. Техническая, дом № 12.

1. Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров:

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, подборх и арматуре; очистка от накипи запорной арматуры; замена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стенов, 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, подборх и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздушных сорбиров, компрессаторов, регулирующих кранов, вентиля, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.); ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках; устранение незначительных неисправностей устройств (смена перевернувшихся элементов электродов и др.); тех. обслуживание электропитания, проверка заземления облучающих электробабок, замер сопротивления изоляции проводки;
- г) очистка канализационных труб (лежачка и выпуска до 1-го колодца) – 2 (два) раза в год, откачка воды из подвалов;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка – 1 (один) раз в квартал;
- е) проверка наличия тяги в дымоветвильных каналах и их прочистка – 1 (один) раз в квартал;
- ж) уборка мусора, грязи, снега и наледи с кровли – 2 (два) раза в год;
- з) укрепление и прочистка решеток водоприемных воронок и водостоков;
- и) снятие показаний домовых и групповых электросчетчиков;
- 1.2. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к осенне-летний период:
 - а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;
 - б) консервация системы центрального отопления;
 - 1.3. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - а) осмотр входных групп, окон, чердачных люков;
 - б) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

2. Перечень работ по содержанию придомовой территории:

- а) в зимний период:
 - уборка снега – 3 (три) раза в неделю;
 - очистка территории подготовительными материалами – 1 (один) раз в день в дни гололеда;
 - уборка канализационных колодезь – 1 (один) раз в 2 (два) дня;
- б) в теплый период:
 - подметание территории – 3 (три) раза в неделю;
 - очистка урн от мусора – 3 (три) раза в неделю;
 - уборка газонов – 1 (один) раз в месяц, выкашивание газонов – 1 (один) раз в сезон;
 - уборка канализационных колодезь – 1 (один) раз в сутки.

3. Перечень работ по содержанию лестничных клеток:

- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей;
- б) влажное подметание площадок и маршей нижней этажей – через день;
- в) еженедельное влажное подметание лестниц и площадок выше 2-го этажа;
- б) ежесменная мытье лестничных маршей и площадок;
- в) ежесуточное (весной) мытье окон, протирка стен, дверей, плафонов, полок, подоконников, отопительных приборов на лестничной площадке.

4. Перечень работ, связанных с вывозом мусора:

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

5. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

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

Примечание. Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию. Температура воздуха должна быть не ниже +5°C, относительная влажность воздуха не выше 60%.

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

Так же при выполнении работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания руководствуется Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N

290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" и Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», в случае отмены вышеуказанных документов, к исполнению Управляющей компанией применяются вновь принятые нормативно-правовые акты регламентирующие порядок таких работ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Директор
ООО «ТЕРМОММУНАЛСЕРВИС»
А.А.Китайкин/



М.П.
ИИИ 5905029048
Российская Федерация
ОТФН 1155958064184

Уполномоченный представитель собственников:

Курин В.В.

ОБРАЗЕЦ

головного плана работ на 201__ год по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Пермь, ул. Техническая, дом № 12.

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

Уполномоченный представитель собственников:

Куров В. В.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «ПЕРМКОММУНАЛСЕРВИС»
 Директор
[Подпись]
 М.П. ООО «ПЕРМКОММУНАЛСЕРВИС»
 ИНН 5905029848
 ОГРН 115593064184
 Пермская область
 А.А. Китайкин

**АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА
В ПРЕДЕЛАХ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Техническая, дом № 12.**

г. Пермь

_____ " _____ 201__ г.

Комиссия в составе представителей Управляющей компании: инженер – _____; техник – _____ и уполномоченного представителя собственников _____ произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки – _____
 Материал стен – _____
 Число этажей – _____
 Количество подъездов – _____
 Нагнетание подвала – _____ кв. м
 Мансарда – _____ кв. м
 Износ _____ %
 Общая площадь помещений – _____ кв. м
 В том числе:
 Жилая – _____ кв. м
 Торговые помещения – _____ кв. м, производственные – _____ кв. м
 Прочие – _____ кв. м
 Дом оборудован _____
 (горячим и холодным водоснабжением, центральным,
 печным, местным отоплением, электроснабжением установленной

максимальной мощностью _____ кВт

мукопроводам, лифтом и т.д.)

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

2. КОНСТРУКЦИИ (РЕЗУЛЬТАТ ОСМОТРА)

Наименование элементов общего имущества	Техническое состояние	Нормативный срок эксплуатации	Требуется замена или ремонт	Принято 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					

Владелец/проектировщик:				
Отметки и тротуары				
Покрытие дорожных				
территорий				
Заборы, ограды				
Ворота				
Зеленые насаждения				
..				
Инженерное оборудование:				
Радиаторы				
Торчащее водоснабжение				
Приборы				
Бойлер				
Нагичне транзитных трас				
Водопрвод				
Нагичне повысительных				
насосов				
Канализация				
Приборы				
Нагичне внутридомовой				
ливневой				
канализации				
Электроборудование				
Осветительные точки				
Электродвигатели				
Лифты				

Строение находится в _____ состоянии и/или нуждается в _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «ТЕРКОММУНАЛСЕРВИС»
 Директор

/А.А. Китайкин/



Инженер

Техник

Handwritten signature

Уполномоченный представитель собственников:

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ
 расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Техническая, дом № 12.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования		1	2
Кровля:			
Потечки в отдельных местах кровли	1 сутки		
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отлетов и пр., расстройство их крепления)	5 суток		
Стены			
Утрата связи отдельных кирпичных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным отражением опасной зоны)		
Не плотность в дымоходах и сопряжения их с печами	1 сутки		
Окна и дверные заполнения:			
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен;	1 сутки		
- в летнее время	3 суток		
- в зимнее время;	1 сутки		
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки		
Внутренняя и наружная отделка:			
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)		
Нарушение связи наружной обшивки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности		
Полы:			
Потечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляций полов в санузлах	3 суток		
Печи:			
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с немедленным прекращением эксплуатации до исправления)		
Санитарно-техническое оборудование:			
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки		
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжения (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоснабжения)	Немедленно		
Неисправности мусоропроводов	1 сутки		
Электрооборудование:			

Handwritten signature

Уполномоченный представитель собственников:

М.П. ООО «ТЕРМОМОНУАЛСЕРВИС»
 Директор
 А.А. Китайкин/



ПОДПИСИ СТОРОН:

Примечание:
 К общедомовым системам относятся:
 - стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
 - стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования;
 Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.
 ПОДПИСИ СТОРОН:

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

При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов	Неисправности на водо-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
	Неисправности аварийного порядка замыкания в элементах внутренней электрической сети и т.п.	Немедленно
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	Неисправности в системе освещения помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

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

Handwritten signature

Уполномоченный представитель собственников:

ООО «ПЕРМСКОММУНАЛСЕРВИС»

И.А. Китайкин/



ПОДПИСИ СТОРОН:

- * (1) Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 07:00 до 09:00) или вечернего максимума (с 19:00 до 22:00).
- * (2) Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.
- * (3) Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).
- * (4) В случае применения пункта 14 настоящего Приложения пункт 15 настоящего Приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.
- * (5) Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскости, отстоящей от внутренней поверхности наружной стены и обогреваемого элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

<p>Отклонение давления во внутрисетевой системе отопления от установленных значений не допускается</p>	<p>16. Давление во внутрисетевой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, каториферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>
<p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха * (5): в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) --31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p>	<p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха * (5): в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) --31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p>
<p>не более 8 часов единавременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов единавременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C</p>	<p>до снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 05:00 до 00:00 часов) - не более 3°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 00:00 часов) - не более 4°C; допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C;</p>

Пример Отчета ООО «ПЕРМКОММУНАЛСЕРВИС»
о выполненных работах по статьям затрат

Отчетный период с «___» _____ 201_ г. по «___» _____ 201_ г.

Адрес: г. Пермь, ул. Техническая, д. № 12.

Статья Расходов	Сальдо	Начислено	Оплачено	Фактические расходы	Финансовый результат по оплате
Текущий ремонт					
Содержание жилья					
Услуги УК					
Услуги РКЦ					
Горячая вода					
Водонабжение					
Отопление					
ИТОГО:					

ОТВЕТСТВЕННЫЙ _____ / _____ / _____ ДАТА «___» _____ 201_ г.

Уполномоченный представитель собственников:

Игорь Владимирович

ООО «ПЕРМКОММУНАЛСЕРВИС»
Директор
А.А. Китайкин



М.П.

Стоимость услуг, входящих в состав размера платы по содержанию жилых помещений
 3 - 5 -этажных домов без мусоропровода
 с централизованным холодным водоснабжением, централизованным горячим
 водоснабжением либо нагревателями, централизованным отоплением, канализацией
 газоснабжением

Сумма в месяц	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	2,95
	Содержание иного общего имущества:		
	Санитарное обслуживание домовладений - уборка придомовой территории, уход за зелеными насаждениями	руб./кв. м общей площади	1,49
	Уборка мест общего пользования	руб./кв. м общей площади	0,86
	Дезинфекция и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых	руб./кв. м общей площади	0,13
	Обслуживание дымоходов и вентиляционных шахт	руб./кв. м общей площади	0,29
	Сбор, транспортировка и захоронение твердых бытовых отходов	руб./кв. м общей площади	2,82
	Сбор, передача в спец. организации и обезвреживание ртутьсодержащих ламп и др.	руб./кв. м общей площади	0,05
	Обслуживание общих домовых приборов учета системы отопления	руб./кв. м общей площади	0,12
	Обслуживание общих домовых приборов учета системы горячего водоснабжения	руб./кв. м общей площади	0,07
	Обслуживание общих домовых приборов учета системы холодного водоснабжения	руб./кв. м общей площади	0,05
	Услуги по управлению	руб./кв. м общей площади	2,72
	в т.ч. комиссионный сбор банка за прием платежей ЖКУ	руб./кв. м общей площади	0,54
	Итого		11,55

Стоимость услуг,
входящих в состав размера платы по текущему ремонту жилых
помещений 3-5-этажных домов без мусоропровода

Вид услуги	Ед. изм.	Сумма в месяц
Ремонт конструктивных элементов зданий, инженерного оборудования	руб./кв.м общей площади	6,68
Услуги по управлению	руб./кв.м общей площади	1,67
в т.ч. комиссионный сбор банка за прием платежей ЖКУ	руб./кв.м общей площади	0,44
ИТОГО		8,35

ПОДПИСИ СТОРОН:

Директор
ООО «ПЕРИКОММУНАЛСЕРВИС»

/А.А. Китайкин/



Уполномоченный представитель собственников:

Handwritten signature

Купу / Купу / Купу

Уполномоченный представитель собственников:

М.П. ООО «ПЕРМКОММУНАЛСЕРВИС»
 Инспектор
 А.А. Китайкин/
 ИНН 5905029848
 Российская Федерация
 Пермская Федерация
 1155958064184

№ п/п	Перечень работ	Ед. изм.	Кол-во	Сумма затрат, тыс. руб.	Сроки выполнения работ	Инициатор работ
1						Совет дома
2						
3						

на срок от « _____ » _____ г. до « _____ » _____ г. 201 _____ г.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
 по авансовым работам Общего имущества многоквартирного дома
 расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Техническая, дом № 12.

