

## ДОГОВОР № П2-2017

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

**Пермский край, Пермский район, Двуреченское с/п, пос. Горный, ул. Парковая, дом № 2.**

г. Пермь

«01» мая 2017г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ПЕРМКОММУНАЛСЕРВИС»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Китайкина Александра Александровича, действующего на основании Устава, и **собственники жилых помещений дома № 2 по ул. Парковая, Пермский край, Пермский район, Двуреченское с/п, пос. Горный** при множественности лиц на стороне собственников помещений, именуемые в дальнейшем «Собственник помещения», «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией по заданию собственников помещений, в течение согласованного срока, за плату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню, приведенному в Приложениях № 2,3,3.1 к настоящему договору и определенного решением общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом, предоставление коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению путем приобретения соответствующих коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций, за исключением прямых договоров пользователей с ресурсоснабжающими организациями, в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг Собственникам и иным пользователям помещений, управление многоквартирным домом, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Двуреченское с/п, пос. Горный, ул. Парковая, дом № 2.

1.2. Настоящий Договор заключен на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Двуреченское с/п, пос. Горный, ул. Парковая, дом № 2 (протокол общего собрания № 13 от «30» апреля 2017г.) и согласован с Управляющей организацией.

1.3. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, правилами, регулирующими отношения 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 иными положениями законодательства Российской Федерации.

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

1.5. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с «01» мая 2017 года и действует по «01» мая 2018 года.

1.6. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

### **2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с «01» мая 2017 г.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложениях № 2.3, 3.1 к настоящему договору, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, в пределах собранных с собственников помещений средств. Предоставлять локальные сметные расчеты на согласование выполнения работ по текущему ремонту уполномоченному лицу или членам совета дома.

2.1.3. Информировать в письменной форме владельца 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 ином размере, путем размещения соответствующей информации в платежных документах.

2.1.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества по настоящему договору.

2.1.5. Представлять уполномоченному собственниками лицу, членам совета многоквартирного дома, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора и подписывать акты (приложение № 7) об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п.6.2 и п.6.3 настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), с отражением их стоимости (приложение № 8).

2.1.6. Обеспечивать пользователей помещений информацией о телефонах руководителя Управляющей организации, жилищных участков, аварийно-диспетчерской службы путем размещения их в платежных документах.

2.1.7. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами. Не допускать срывов сроков поверки и введения в эксплуатацию общедомовых приборов учета.

2.1.8. Уведомлять Собственника о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения. В случае, если порядок финансирования Собственником не определен, а Управляющей организацией такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома согласованный с советом дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем и советом дома.

2.1.9. Выдавать Собственникам и нанимателям, арендаторам государственного или муниципального жилищного фонда платежные документы, счета не позднее 05 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Выбирать на Общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома для ведения контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями п.6.1 и п.6.2 настоящего договора.

2.2.2. Определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.3. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности Собственника помещений, а также устройств, уведомить Управляющую организацию и Администрацию Мотовилихинского района о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ. Проводить работы по капитальному ремонту, переустройству и перепланировке только после получения специального разрешения, если это разрешение предусмотрено действующим законодательством.

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

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

2.2.6. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации 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.

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

2.2.8. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

2.2.9. 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 и повреждениях Управляющей организации.

2.2.10. Соблюдать Правила проживания собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме.

2.2.11. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и уполномоченных ею лиц в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящихся 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.

2.2.12. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.

2.2.13. Нести ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета, сохранять прибор ИПУ до ввода в эксплуатацию нового прибора.

2.2.14. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять Управляющей организации в период с 20 по 23 число текущего месяца (за прошедший месяц) по телефону, электронной почте, интернету.

2.2.15. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.16. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.

2.2.17. Предоставлять Управляющей организации копии документов, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).

2.2.18. Принимать решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.2.19. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Наймодатели и Арендодатели, соответственно, владеющие и пользующиеся помещениями, государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:

2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 5 дней с даты заключения настоящего договора, направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

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

2.3.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 5 дней с даты произошедших изменений.

2.3.4. 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, коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным п.п.4.2-4.4 настоящего договора.

2.3.6. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **3. ПРАВА СТОРОН**

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и вытекающих из норм ЖК РФ и другими нормами законодательства.

3.1.2. Самостоятельно 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.

3.1.3. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация, по согласованию с советом дома определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата 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 дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Платежи должны осуществляться Собственником до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.4. При выявлении Управляющей организацией 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 председателем совета многоквартирного дома, имеет право начислить по коммунальным платежам определяемых численностью проживающих по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за коммунальные услуги за период не более 3 лет. При выявлении Управляющей организацией фактов не соответствия деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях, и характеристик такой деятельности, предоставляемых собственником нежилого помещения, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период, не превышающий 3 года.

3.1.5. В случае не предоставления Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда до 23 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных на территории города Перми нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной Управляющей организацией.

3.1.6. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них не реже 2 раз(а) в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раз(а) в 6 месяца (ев).

3.1.7. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.8. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, 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.

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

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

3.1.11. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

3.1.12. 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 организации сведений о местонахождении пользователя помещения, Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением акта и обеспечить закрытие доступа в помещение за счет Собственника.

3.1.13. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений, и обеспечить закрытие доступа в помещение за счет собственника.

3.1.14. При нарушении Собственником и нанимателями, 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, установленными п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

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

3.1.16. От имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме, после согласования с советом дома, заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт данного дома, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

3.1.17. Принимать участие в общих собраниях Собственника.

3.1.18. 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.

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

3.1.20. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией после согласования с советом дома.

3.2.22. 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.

3.1.23. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта.

3.2.3. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

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

3.2.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.2.6. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги, рассчитываемые исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.2.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

3.2.8. Контролировать через совет многоквартирного дома качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг, в порядке, определенном п.6.1 настоящего договора.

3.2.9. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

3.2.10. 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 организации протокол общего собрания о принятом решении. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением плательщиками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

3.2.11. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

#### 4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

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

4.2. Цена Договора определяется из:

I платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

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

I платы за коммунальные услуги.

4.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества (Приложение №2,3) и Планом работ по текущему ремонту общего имущества и ежегодно устанавливается на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации. В случае непринятия собственниками на их общем собрании решения об установлении плана работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, такой план в целях установления размера платы за жилое помещение может быть установлен Администрацией г. Перми. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании отказались установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предложенный Управляющей организацией (при наличии кворума) или не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (отсутствовал кворум), такой размер устанавливается Администрацией г. Перми в силу ч.4 ст.158 ЖК РФ на основании обращения Управляющей организации.

4.4. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты – до 15 числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственниками – юридическими лицами на основании счета, Собственниками – физическими лицами и нанимателями муниципального жилищного фонда на основании соответствующих платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, путем перечисления на расчетный счет, указанный в платежном документе.

4.6. 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.

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

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

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

4.10. 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.

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

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации:

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

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

5.1.3. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома после уведомления.

5.1.4. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам Собственника, нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не обеспечение Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственники, наниматели, арендаторы государственного или муниципального жилищного фонда обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.2.2. Нести ответственность за правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения, коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, балконов и лоджий, а так же не допускать ограничения пользования Общедомовым имуществом (лестничные марши, клетки, тамбуры) путем самовольной установки входных групп и выполнять другие требования пожарной безопасности;

5.2.3 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 или на иных условиях договора.

5.2.4. 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.

## 6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

6.1. 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 пользователям таких помещений осуществляет совет многоквартирного дома. Информация о членах совета многоквартирного дома, об их контактных телефонах, адресах и сроке действий 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.

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

6.3. Принятые в установленном п.6.2 настоящего договора порядке работы и услуги являются основанием для подписания соответствующих актов между Управляющей организацией и уполномоченным лицом или членами совета дома. Указанные в настоящем пункте акты подписываются в 10-дневный рабочий срок и один экземпляр возвращается Управляющей организации, либо направляется письменный мотивированный отказ от его подписания. В случае, не выполнения данного условия отказ от подписания акта считается не обоснованным, а обязательства Управляющей организации по настоящему договору выполненными в полном объеме, надлежащим образом и подлежат оплате.

6.4. Работы и услуги по содержанию общего имущества, выполняемые Управляющей организацией при обычной деятельности признаются выполненными (оказанными) и не требуют составления акта об их приемке при отсутствии претензий (жалоб) со стороны собственников помещений.

6.5. Управляющая организация предоставляет Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора. В отчете указываются:

1 сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложениями № 2,3, 3.1 к настоящему договору, и в Соглашениях об изменении условий договора о соответствии объемов и качества коммунальных услуг нормативным требованиям, установленным правилами, исходящих из правовых актов жилищного законодательства;

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

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

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. Для исполнения данного Договора Управляющая организация может осуществлять передачу персональных данных на основании официального запроса третьим лицам без дополнительного согласия субъектов персональных данных в случаях, прямо установленных законом.

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

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

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня подписания настоящего Договора / принятия решения Собственников в порядке установленным законом.

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

8.3. 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.

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

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

8.6. 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.

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

8.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

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

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

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

В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 20 (Двадцать) дней.

9.4. 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 в Арбитражном суде Пермского края в соответствии с его регламентом. Решения Арбитражного суда признаются сторонами обязательными для исполнения.

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

9.6. 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.

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

9.8. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 – «Состав Общего имущества многоквартирного дома».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение № 10- «Подписные листы»

## 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:

ООО «ПЕРМКОММУНАЛСЕРВИС»

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

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

Тел. (342) 201-26-41

ИНН/КПП – 5905029848/590501001;

ОГРН – 1155958064184

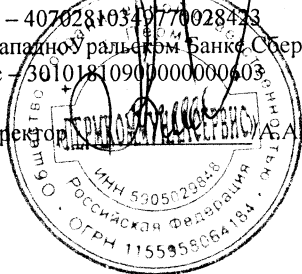
БИК – 045773603

Р/с – 40702810349770028473

в Западно-Уральском Банке Сбербанка России

К/с – 3010181090000000003

Директор  Китайкин/



Собственник:

Уполномоченный представитель собственников

Собственники помещений: подписи и список прилагаются к Договору.



**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**  
по адресу: Пермский край, Пермский район, Двуреченское с/п, пос. Горный, ул. Парковая, дом № 2.

**1. Состав имущества** - Общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

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

В состав Общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, 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 теплоэнергии, электроэнергии, питьевой воды на водоснабжение и водоотведение и Управляющей компанией (**Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав Общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

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

**2.2. Внутренние:**

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

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

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

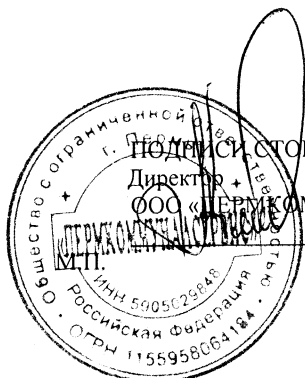
в) по водоотведению – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.

г) по электроснабжению – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником помещения (**Внутренняя граница строительных конструкций, входящих в состав Общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Директор  
ООО «ПЕРМКОММУНАЛСЕРВИС»  
/А.А.Китайкин/



Уполномоченный представитель собственников:

*[Handwritten signature]*

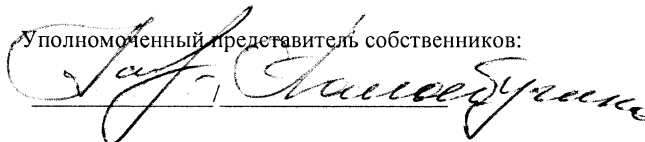
**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ**

**По содержанию Общего имущества многоквартирного дома  
по адресу: Пермский край, Пермский район, Двуреченское с/п, пос. Горный, ул. Парковая, дом № 2.**

№ п/п	Перечень работ	Периодичность
<b>1</b>	<b>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>	
1.1.	Визуальный осмотр фундаментов, состояния продухов цоколя, восстановление окрасочного слоя цоколя.	2 раза в год
1.2.	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров и др.);	1 раз в год
1.3.	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках; Промывка и опрессовка системы и отопительных приборов, в т.ч. радиаторов	1 раз в год
1.4.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп и выключателей max четыре раза в год, мелкий ремонт электропроводки без замены и др.), тех. обслуживание электрощитов, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки; осмотр электрооборудования, осветительных приборов, электропроводки (четыре раза в год с отметкой в журнале);	1 раз в год
1.5.	Прочистка канализационных труб (лежака и выпуска до 1-го колодца), откачка воды из подвального помещения	2 раза в год
1.6.	Проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка	1 раза в квартал
1.7.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и их прочистка	1 раза в квартал
1.8.	Уборка мусора, грязи, снега и наледи с кровли	2 раза в год
1.9.	Укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков	1 раз в год
1.10.	Очистка мусороприемной камеры	1 раз в сутки
1.11.	Мытье стен мусороприемной камеры;	1 раз в год
1.12.	Очистка и мытье ствола мусоропровода и загрузочных клапанов;	1 раз в год
1.13.	Дезинсекция ствола мусоропровода	1 раз в год
1.14.	Укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;	2 раза в год
1.15.	Замена осветительных приборов (ламп) на лестничных клетках, у мусоропроводов, номерных знаков подъездов, домов	2 раза в год
1.16.	Консервация системы центрального отопления.	1 раз в год
1.17.	Осмотр входных групп, окон, чердачных люков	2 раза в год
1.18.	Ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения	1 раз в неделю
1.19.	Очистка мытье и дезинсекция стволов мусоропровода и загрузочных клапанов	1 раз в год
1.20.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	1 раз в месяц
1.21.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	1 раз в месяц
1.22.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в три года
<b>2.</b>	<b>Содержание придомовой территории в пределах границ домовоы собственности</b>	
2.1.	В зимний период:	
2.1.1.	Уборка снега	3 раза в неделю
2.1.2.	Посыпка территорий противогололедными материалами (в дни гололеда)	1 раз в день
2.1.3.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в два дня
2.2.	В теплый период:	
2.2.1.	Подметание территории	3 раза в неделю
2.2.2.	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
2.2.3.	Уборка газонов	1 раз месяц
2.2.4.	Выкашивание газонов	1 раз в сезон

2.3.5	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.4.	Подрезка деревьев, кустарников, сухих веток и вывоз	1 раз в год
<b>3.</b>	<b>Перечень работ по содержанию лестничных клеток</b>	
3.1.	Влажное подметание площадок и маршей нижних двух этажей	1 раз в 2 дня
3.2.	Влажное подметание лестниц и площадок выше 2-го этажа	1 раз в неделю
3.3	Мытье лестничных маршей и площадок	1 раз в месяц
3.4.	Мытье окон, протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов на лестничной площадке	1 раз в год
<b>4.</b>	<b>Перечень работ, связанных с вывозом мусора</b>	
4.1	Вывоз мусора из контейнеров	1 раз в день – летний период 1 раз в два дня – зимний период
4.2.	Мойка, очистка и дезинфекция контейнеров	1 раз в месяц
<b>5.</b>	<b>Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния</b>	
5.1.	Удаление с крыш снега и наледей	2 раза в сезон
5.2.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	2 раза в год
5.3.	Уборка вспомогательных помещений (подвалов и чердаков)	1 раз в год
5.4.	Дератизация подвалов	1 раз в месяц
5.5	Дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых	1 раз в месяц
5.6.	Обеспечение температурно-влажностного режима подвала, исправление вентиляции, устранение и предотвращение сырости и замачивания фундамента и подвалов.	проверка 1 раз в неделю



Уполномоченный представитель собственников:  


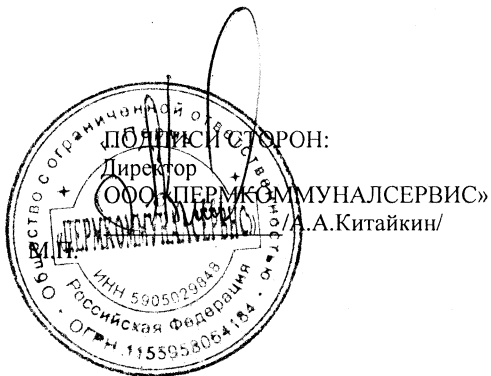
**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ**

по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома  
расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Двуреченское с/п, пос. Горный, ул. Парковая, дом № 2.

на срок от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. до « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

№ п/п	Вид ремонтных работ	Планируемый объем проведения работ
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

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



Уполномоченный представитель собственников:

**ОБРАЗЕЦ**

годового плана работ на 2017 год по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома по адресу: Пермский край, Пермский район, Двуреченское с/п, пос. Горный, ул. Парковая, дом № 2.

№ 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:

*Татьяна...*

**АКТ  
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА  
В ПРЕДЕЛАХ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Двуреченское с/п, пос. Горный, ул. Парковая, дом № 2.

г. Пермь

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

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

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки – \_\_\_\_\_  
 Материал стен – \_\_\_\_\_  
 Число этажей – \_\_\_\_\_  
 Количество подъездов – \_\_\_\_\_  
 Наличие 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  
 \_\_\_\_\_  
 мусоропроводом, лифтом и т.д.)

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

2. КОНСТРУКЦИИ (РЕЗУЛЬТАТ ОСМОТРА)

Наименование элементов общего имущества	Техническое состояние	Нормативный срок эксплуатации	Требуется замена или ремонт	Принятое решение	Примечание
1. Кровля					
2. Фасад					
3. Инженерное оборудование					
4. фундаменты					
<b>В том числе:</b>					
Балконы					
Карнизы					
Водоотводящие устройства					
Перекрытия					
Полы					
Окна					
Двери					
Лестничные марши					
Печи и очаги					

<b>Благоустройство:</b>					
Отмостки и тротуары					
Покрытие дорожных территорий					

Заборы, ограды					
Ворота					
Зеленые насаждения					
..					
<b>Инженерное оборудование:</b>					
Радиаторы					
Горячее водоснабжение					
Приборы					
Бойлер					
Наличие транзитных трасс					
Водопровод					
Наличие повысительных насосов					
Канализация					
Приборы					
Наличие внутридомовой ливневой канализации					
Электрооборудование					
Осветительные точки					
Электродвигатели					
Лифты					

Строение находится в \_\_\_\_\_ состоянии и/или нуждается в \_\_\_\_\_



Уполномоченный представитель собственников:  
*А.А. Китайкин*

Инженер \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Техник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО  
(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ  
ЖИЛОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ**  
расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Двуреченское с/п, пос. Горный, ул. Парковая, дом № 2.

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



Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

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

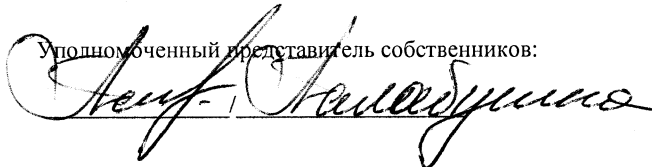
Примечание.

К общедомовым системам относятся:

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

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



Уполномоченный представитель собственников:  


**ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ СЛУГ**

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

<p>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 5__17-2000)</p>	<p>допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 00:00 до 05:00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 05:00 до 00:00 часов) не допускается</p>
<p>___ . Давление во внутримдомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 Мпа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>Отклонение давления во внутримдомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p>

\*(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 5\_\_17-2000).

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

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

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



Уполномоченный представитель собственников:

*Сергей Владимирович*

**АКТ**

**приема-передачи технической документации на многоквартирный дом,  
расположенный по адресу: Пермский край, Пермский район, Двуреченское с/п, пос. Горный, ул. Парковая, дом № 2.**

№п/п	Наименование документации	Кол-во	Примечания



Уполномоченный представитель собственников:  
*Александр Александрович Китайкин*

**Пример отчёта Управляющей организации ООО «ПЕРМКОММУНАЛСЕРВИС»  
о выполненных работах по статьям затрат**

Отчетный период с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Адрес:** Пермский край, Пермский район, Двуреченское с/п, пос. Горный, ул. Парковая, дом № 2.

Статья Расходов	Сальдо	Начислено	Оплачено	Фактические расходы	Финансовый результат по оплате
Текущий ремонт					
Содержание жилья					
Услуги УК					
Услуги РКЦ					
Горячая вода					
Водоснабжение					
Отопление					
<b>ИТОГО:</b>					

**ОТВЕТСТВЕННЫЙ** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / **ДАТА** «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.



Уполномоченный представитель собственников:

Стоимость услуг, входящих в состав размера платы по содержанию жилых помещений 6 - 11 -этажных домов без мусоропровода с централизованным холодным водоснабжением, централизованным горячим водоснабжением либо нагревателями, централизованным отоплением, канализацией газоснабжением

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	4,95
Содержание и обслуживание лифтов	руб./кв.м общей площади	3,00
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
Дератизация 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	3,82
Сбор, передача в спец.организации и обезвреживание ртутьсодержащих ламп и др.	руб./кв.м общей площади	0,10
Обслуживание общедомовых приборов учета системы отопления	руб./кв.м общей площади	0,12
Обслуживание общедомовых приборов учета системы горячего водоснабжения	руб./кв.м общей площади	0,07
Обслуживание общедомовых приборов учета системы холодного водоснабжения	руб./кв.м общей площади	0,05
Услуги по управлению	руб./кв.м общей площади	3,12
в т.ч. комиссионный сбор банка за прием платежей ЖКУ	руб./кв.м общей площади	0,54
<b>Итого</b>		<b>18,00</b>

Стоимость услуг,

входящих в состав размера платы по текущему ремонту жилых помещений 6 - 11 -этажных домов

Вид услуги	Ед. изм.	Сумма в месяц
Ремонт конструктивных элементов зданий, внутридомового инженерного оборудования	руб./кв.м общей площади	1,00
ИТОГО		1,00



ПОДПИСИ СТОРОН:  
Директор  
А.А. Китайкин/

Уполномоченный представитель собственников:





№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

№\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)



№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)  
№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)  
№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)  
№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)  
№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)  
№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)  
№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)  
№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)  
№ \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ (подпись)

Управляющая компания:

ООО «ПЕРМКОММУНАЛСЕРВИС»  
Юридический адрес: 614065, г. Пермь, ул. Космонавта  
Леонова, 46  
Фактический адрес: 614060, г. Пермь, ул. Уральская, 110  
Тел. (342) 201-26-41  
ИНН/КПП – 5905029848/590501001;  
ОГРН – 1155958064184

БИК – 045773603  
Р/с – 40702810340770028423  
в Западно-Уральском Банке Сбербанка России

К/с – 30101810900000000003

Директор \_\_\_\_\_ /А.А. Китайкин/



Собственник:

Уполномоченный представитель собственников

Handwritten signature of the authorized representative of the owners.

Собственники помещений: подписи и список прилагаются к Договору.