

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 218-3-19/24

г. Пермь

«29» 11 2024 г.

Унитарная некоммерческая организация – фонд «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Пермского края», именуемая в дальнейшем «Застройщик», в лице исполняющего обязанности генерального директора Коробова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖКХ Кировский», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Овчинниковой Юлии Вячеславовны, действующего на основании Устава, с другой стороны

совместно именуемые «Стороны», а каждый по отдельности «Сторона», в соответствии с пп. 30 п. 59.2 Положения о закупке товаров, работ, услуг Унитарной некоммерческой организации – фонда «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Пермского края», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор)

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Многоквартирный дом** – Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Сокольская, 106 в Кировском районе г. Перми.

1.2. **ППК** – публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (ОГРН: 5177746100032).

1.3. **Договор** – настоящий документ, подписанный Сторонами, включающий в себя текст Договора, приложения и все изменения и дополнения, оформленные в виде дополнительных соглашений, которые могут быть подписаны Сторонами в период действия Договора.

1.4. **Закон 152-ФЗ** – Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

1.5. **Идентификатор Соглашения о финансировании – 10.12.2021 № ФЗП-28/3451-21** – идентификатор (дата и номер) Соглашения о финансировании, который должен быть указан в платежных и расчетных документах.

1.6. **Идентификатор Объекта – p-34925** – уникальный номер Объекта в ЕРПО, присвоенный ППК.

1.7. **Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию** – документ, выдаваемый уполномоченным органом, в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Многоквартирный дом принадлежит Застройщику на основании определения Арбитражного суда Пермского края от 27.09.2022 по делу № А50-17261/19, о чем в Единый государственный реестр недвижимости 01.11.2022 внесена запись № 59:01:1713158:1770-59/293/2022-5.

2.2. Застройщик создан в соответствии с постановлением Правительства Пермского края от 02.04.2020 № 175-п в форме некоммерческой унитарной организации – фонда, и осуществляет свою деятельность в порядке, установленном ст. 21.1. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании разрешения на строительство от 04.08.2020 № 59-RU90303000-86-2020.

2.4. Настоящий договор заключен с целью управления многоквартирным домом до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей компанией, отобранной по результатам открытого конкурса или выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления и управляющей компании в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая компания по заданию Застройщика в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3.2. Основные характеристики Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется ст. 36 Жилищного Кодекса РФ.

3.4. Перечень работ и услуг по содержанию Многоквартирного дома, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень коммунальных услуг приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.5. Управляющая компания предоставляет собственникам помещений в Многоквартирном доме следующие коммунальные услуги:

- холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение путем заключения Управляющей компанией от своего имени и в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- вывоз мусора путем заключения Управляющей компанией от своего имени и в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (договора на вывоз мусора) с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.6. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора складывается:

- из стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых приведен в Приложении N 2 к настоящему Договору;
- стоимости коммунальных услуг по электроснабжению, отоплению, водоотведению, холодному и горячему водоснабжению, а также по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.2. Расчетный период для оплаты по настоящему Договору равен календарному месяцу.

4.3. Ежемесячная плата за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется как произведение общей площади помещений Многоквартирного дома на тариф, установленный в расчете за 1 кв. м такой площади в месяц. Тариф установлен Приложением N 3 к настоящему Договору.

Общая площадь помещений Многоквартирного дома рассчитывается как сумма общей площади жилых помещений, нежилых помещений, которые входят в состав общего имущества в Многоквартирном доме, и нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества в Многоквартирном доме.

Собственники помещений в Многоквартирном доме с момента передачи им таких помещений оплачивают работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации. Стоимость таких услуг и работ Управляющая компания включает в выставляемый платежный документ за месяц.

Застройщик оплачивает работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в части, которая приходится на помещения, не переданные собственникам помещений в Многоквартирном доме, и не включена в платежные документы, выставляемые таким собственникам.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые собственниками помещений в Многоквартирном доме, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией, а также региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в порядке, определенном законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и г. Перми.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу новых тарифов.

Собственники помещений в Многоквартирном доме с момента передачи им таких помещений оплачивают стоимость коммунальных услуг на основании платежного документа, который Управляющая компания ежемесячно выставляет им.

Застройщик вносит плату за коммунальные услуги за те помещения в Многоквартирном доме, которые не были переданы собственникам помещений в Многоквартирном доме, и в части, которая не включена в платежные документы, выставляемые собственникам помещений в Многоквартирном доме.

4.5. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

4.6. Плата за содержание жилого помещения (включая плату за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (кроме капитального ремонта) и плату за коммунальные услуги) вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства). Платежные документы Управляющая компания выставляет не позднее первого числа месяца, следующего за месяцем, за который начислена плата.

4.7. В выставленном платежном документе указываются: площадь помещения, количество проживающих граждан, объем коммунальных услуг, установленные тарифы на коммунальные услуги, расчет суммы к оплате и другие данные, которые предусмотрены законодательными и нормативными правовыми актами.

В платежных документах, выставленном Застройщику, дополнительно указывается идентификатор Объекта, указанных в пункте 1.6 настоящего Договора.

4.8. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

4.9. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.10. Платежные документы, выставляемые Застройщику, формируются в отношении каждого помещения отдельно.

4.11. Платежные документы, выставляемые Застройщику, направляются ему в виде электронного скан-образа документа на адрес электронной почты Застройщика – info@fond214pk.ru, и виде документа на бумажном носителе по адресу Застройщика, указанному в разделе 13 настоящего Договора.

4.12. Финансирование расходов по настоящему Договору осуществляется за счет средств:

4.12.1. бюджета Пермского края в соответствии с Постановлением Правительства Пермского края № 1062-п от 23.12.2021 г. «Об утверждении Порядка предоставления субсидии из бюджета Пермского края унитарной некоммерческой организации – фонду «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Пермского края» на финансирование мероприятий, связанных с возмещением затрат на реализацию и содержание проблемных объектов унитарной некоммерческой организации – фонда «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Пермского края» или

4.12.2. имущества Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (ИНН 7704446429, ОГРН 5177746100032) в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ от 29.07.2017 г. «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации, Соглашением о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов публичного акционерного общества «Строительно-монтажный трест № 14» № ФЗП-28/3451-21 от 10.12.2021 г., предназначенного для финансирования мероприятий по

завершению строительства объекта, в целях реализации мероприятий по завершению строительства объекта, восстановлению прав граждан – участников долевого строительства. Источники формирования имущества предусмотрены Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (финансовая помощь)»

4.13. Сроки оплаты по настоящему Договору могут быть изменены в случае задержки поступления финансирования. С момента получения Управляющей компанией уведомления о задержке поступления финансирования считается, что Управляющей компании предоставлена беспроцентная рассрочка платежа на 90 календарных дней. В течение указанного периода Застройщик не считается нарушившим обязательства по оплате. Уведомление направляется на электронный адрес Управляющей компании, указанный в разделе 10 настоящего Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Управляющая компания обязана в соответствии с условиями настоящего Договора:

5.1.1. Обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с требованиями действующего законодательства (в том числе законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей), требованиями технических регламентов, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг в многоквартирных домах и жилых домах, а также норм государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных нормативных правовых актов.

5.1.2. Выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, а также по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

5.1.3. Предоставлять коммунальные услуги по электроснабжению, отоплению, водоотведению, холодному и горячему водоснабжению надлежащего качества и в необходимом объеме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

Управляющая компания от своего имени заключает договоры о приобретении соответствующих коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.1.4. От своего имени заключать с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договор на вывоз твердых коммунальных отходов, в том числе крупногабаритных отходов.

5.1.5. Обеспечивать предоставление собственникам помещений в Многоквартирном доме следующих услуг:

- контроль доступа в подъезды и на территорию Многоквартирного дома;

- работа домофона и кодового замка двери подъезда.

5.1.6. По требованию собственника помещений в Многоквартирном доме предоставлять сведения о правильности исчисления размера платы за коммунальные услуги, предъявленного ему к уплате, а также о наличии (об отсутствии) его задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления ему неустоек (штрафов, пеней). Предоставлять любому собственнику помещений в Многоквартирном доме в течение трех рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые им расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в Многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

5.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Довести до сведения Застройщика и собственников помещений в Многоквартирном доме номера телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки по устранению аварий от собственников помещений в Многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

5.1.8. Обеспечить локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение полчаса с момента регистрации заявки.

5.1.9. Обеспечить хранение технической документации, полученной от Застройщика при передаче Многоквартирного дома в управление, на основании Акта передачи Многоквартирного дома в управление, оформленного по форме Приложения № 4 к настоящему Договору.

5.1.10. В течение трех рабочих дней со дня прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, лицу, к которому в порядке, предусмотренном действующим законодательством переходят функции по управлению Многоквартирным домом.

5.1.11. При обнаружении нарушения качества коммунальных услуг (факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность) в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, зарегистрировать в электронном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны Управляющей компании). Если Управляющей компании такие причины неизвестны, она обязана незамедлительно принять меры к их выяснению. В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая компания должна разместить информацию о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг на информационных стендах Многоквартирного дома.

Дату и время возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества Управляющая компания регистрирует в электронном журнале учета таких фактов.

5.1.12. Обеспечивать надлежащую эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

5.1.13. В случае причинения Управляющей компанией ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме и иных лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме составить и подписать акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен. Указанный акт должен быть составлен Управляющей компанией в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами, и подписан ею не позднее 12 часов с момента поступления обращения в аварийно-диспетчерскую службу.

5.1.14. Содержать общее имущество в Многоквартирном доме в состоянии, обеспечивающем соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

5.1.15. Обеспечить Застройщику и собственникам помещений в Многоквартирном доме возможность контроля за исполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном разд. 3 настоящего Договора.

5.1.16. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

5.1.17. Не позднее 5 рабочих дней с даты подписания Акта передачи Многоквартирного дома в управление Управляющая компания обязана обратиться в орган местного самоуправления в целях внесения изменений в Реестр мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в части сведений о собственниках (владельцах) мест (площадок) накопления твердых бытовых отходов.

5.2. Управляющая компания вправе:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. В том числе Управляющая компания вправе выполнять свои обязательства по настоящему Договору как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

5.2.2. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

5.2.3. Требовать внесения платы по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами.

5.2.4. Производить осмотры общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия его состояния требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

5.2.5. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества собственников

помещений в Многоквартирном доме по согласованию с ними и за их счет в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами.

5.2.7. Осуществлять в соответствии с законодательством Российской Федерации уступку права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за коммунальные услуги в пользу ресурсоснабжающей организации и иных лиц в случаях, установленных действующим законодательством.

5.2.8. Заключать от своего имени в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме договоры со сторонними организациями на оказание услуг (выполнение работ) для целей реализации настоящего Договора.

5.3. Застройщик обязан:

5.3.1. Предоставлять Управляющей компании информацию, необходимую для выполнения ее обязанностей по настоящему Договору, а также передать Управляющей компании техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, а также ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им.

5.3.2. Незамедлительно информировать Управляющую компанию и при необходимости аварийно-диспетчерскую службу обо всех обнаруженных неисправностях инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных приборов учета, а также оказывать содействие в их устранении.

5.3.3. Оплачивать коммунальные услуги в отношении помещений в Многоквартирном доме с момента выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до момента передачи этих помещений по передаточному акту или иному документу о передаче иным лицам.

5.3.4. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации для лиц, заключивших договор с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

5.4. Застройщик вправе:

5.4.1. Требовать исполнения Управляющей компанией обязанностей по настоящему Договору.

5.4.2. Осуществлять контроль за действиями Управляющей компании в порядке, установленном разделе 6 настоящего Договора.

5.4.3. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

5.4.4. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ее обязательств по настоящему Договору.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Застройщиком, собственниками помещений в Многоквартирном доме и их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями в

порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами, в частности путем:

- получения от Управляющей компании не позднее пяти рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности выполнения работ и оказания услуг (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- требования от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- обращения в уполномоченные госорганы и органы местного самоуправления для принятия мер, предусмотренных законодательством.

6.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в том числе в следующих случаях:

- выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ;
- причинения Управляющей компанией ущерба жизни, здоровью людей и (или) имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Застройщика или собственника помещений в Многоквартирном доме или иных лиц, повлекших причинение ущерба жизни, здоровью людей и (или) имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме.

6.3. Акт составляется в произвольной форме с указанием в нем даты и времени его составления, даты, времени и характера нарушения, его причин и последствий, всех разногласий и возражений, возникших при составлении акта, а также подписей Сторон.

6.4. Акт о нарушении условий Договора является основанием для применения мер ответственности к Управляющей компании, Застройщику, собственнику помещений в Многоквартирном доме или иным лицам, по вине которых произошло нарушение.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Управляющая компания несет ответственность перед Застройщиком и собственниками помещений в Многоквартирном доме за соответствие качества всех услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

7.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги Застройщик или собственник помещений в Многоквартирном доме, которому переданы по передаточному акту или иному документу помещения в Многоквартирном доме, обязаны уплатить Управляющей компании пени в соответствии с ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления

установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7.4. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в Многоквартирном доме, а также имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

7.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные чрезвычайные и непредотвратимые, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств.

Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания. Договор действует 3 (три) месяца с даты начала оказания услуг, определяемой датой передачи Многоквартирного дома в управление от Застройщика Управляющей компании на основании Акта о передаче в управление, составляемого по форме Приложения № 4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие им предусмотрены. Действие Договора прекращается досрочно в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

8.2. Договор прекращает свое действие с даты выбора способа управления многоквартирным домом, заключения договора с управляющей компанией, выбранной собственниками, либо с даты заключения договора на управление многоквартирным домом по результатам открытого конкурса, проводимого органами местного самоуправления в соответствии с п. 13, п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

8.3. Управляющая компания приступает к исполнению своих обязательств по Договору с даты внесения изменений в реестр лицензий г. Перми в связи с заключением Договора.

8.4. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между ними.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, возникшие в результате заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Управляющая компания выражает согласие на осуществление ППК, уполномоченным органом и органом государственного финансового контроля проверок соблюдения условий, целей и порядка предоставления субсидии, за счет осуществляется оплата по Договорам, проверок соблюдения условий, целей и порядка предоставления субсидий, предоставленных в соответствии с соответствующими соглашениями, заключенными с ППК.

10.2. В связи с тем, что настоящий Договор был заключен Застройщиком в рамках Постановления Правительства Пермского края № 1062-п от 23.12.2021 г. «Об утверждении порядка предоставления субсидии из бюджета Пермского края унитарной некоммерческой организации – фонду "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства пермского края" на финансирование мероприятий, связанных с реализацией и содержанием объектов недвижимости, расположенных в многоквартирных домах, завершение строительства которых осуществляется или осуществлялось унитарной некоммерческой организацией - фондом "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства пермского края», стороны настоящего Договора выражают согласие на осуществление Министерством строительства Пермского края и органами государственного финансового контроля проверок соблюдения ими условий, целей и порядка предоставления субсидий из бюджета Пермского края, в том числе достижения её целей.

10.3. Управляющая компания обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования по запросу Застройщика, либо ППК, уполномоченного ППК лица, Министерства строительства Пермского края органа государственного финансового контроля предоставлять отчет, а также необходимые пояснения к отчетным и учетным данным и иную информацию, необходимую для осуществления контроля за целевым использованием средств.

10.4. Стороны, заключая настоящий Договор, устанавливают запрет на приобретение иностранной валюты за счет денежных средств, полученных по настоящему Договору, за исключением операций, осуществляемых в соответствии с валютным законодательством РФ при закупке (поставке) высокотехнологичного импортного оборудования, сырья и комплектующих изделий.

10.5. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие/выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом. Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать или давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым лицам

(включая, помимо прочего, частные лица, коммерческие организации и государственные должностные лица), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица прямо или косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки).

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

11.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Основные характеристики Многоквартирного дома (Приложение № 1);

12.2. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 2);

12.3. Тариф за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 3);

12.4. Форма Акта передачи Многоквартирного дома в управление (Приложение № 4).

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:	УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:
<p>Полное фирменное наименование: Унитарная некоммерческая организация - фонд «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Пермского края»</p> <p>Сокращенное наименование: Фонд защиты прав граждан-участников строительства ПК</p> <p>ИНН: 5902058216 КПП: 590301001</p> <p>ОГРН: 1205900013021</p> <p>Место нахождения: 614068, Пермский край, г. Пермь, ул. Ленина, д. 92, оф. 309</p> <p>Адрес для корреспонденции: 614068, Пермский край, г. Пермь, ул. Ленина, д. 92, оф. 309</p> <p>Электронная почта: info@fond214pk.ru</p> <p>Тел. (с кодом): 8 (342) 207-03-11</p>	<p>Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖКХ Кировский»</p> <p>Сокращенное наименование: ООО «УК «ЖКХ Кировский»</p> <p>ИНН: 5948052190 КПП: 590801001</p> <p>ОГРН: 1165958104036</p> <p>Место нахождения: 614101, Россия, Пермский край, г. Пермь, ул. Автозаводская, д. 44А</p> <p>Адрес для корреспонденции: 614113, Россия, Пермский край, г. Пермь, ул. Автозаводская, д. 44А</p> <p>Электронная почта: ukkirovskiy@mail.ru</p> <p>Тел. (с кодом): 8 (342) 253-20-45</p>
<p>Банковские реквизиты: р/с: 40703810600709971460 банк: АО «Банк ДОМ.РФ»</p> <p>к/с: 30101810345250000266 БИК: 044525266</p>	<p>Банковские реквизиты: р/с: 40702810149770030336 Банк: Волго-вятский банк ПАО «Сбербанк России» г. Нижний Новгород к/с: 30101810900000000603 БИК: 042202603</p>

**От имени
ЗАСТРОЙЩИКА**

Исполняющий обязанности генерального
директора

_____/ А.В. Коробов /

М.П.



**От имени
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

Генеральный директор

_____/ Ю.В. Овчинникова /

М.П.



Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
от «29» 11 2024 г. № 218-3-19/24

Основные характеристики Многоквартирного дома

1	Адрес Многоквартирного дома	Пермский край, Пермский городской округ, г. Пермь, ул.Сокольская, 106
2	Кадастровый номер Многоквартирного дома (при его наличии)	-
3	Серия, тип постройки	Здание (многоквартирный дом)
4	Год постройки	2024
5	Количество этажей	16-18
6	Количество квартир	359
7	Степень износа по данным государственного технического учета	0
8	Площадь (кв.м.), в т.ч.:	
	а) общая площадь жилых помещений	17 261,22
	б) общая площадь нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества в Многоквартирном доме	54,38
	в) помещений общего пользования	
9	Вид деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях	коммерческая
10	Количество лиц, постоянно проживающих в жилых помещениях	0
11	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома	8 013 кв.м.
12	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	59:01:1713158:1398
13	Сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов:	
	а) электроснабжение	Установлен
	б) отопление	Установлен
	в) холодное водоснабжение	Установлен
	г) горячее водоснабжение	Установлен
	д) газоснабжение	Отсутствует
14	Лифт	8
15	Мусоропровод	Есть
16	Газовое оборудование	Отсутствует

**От имени
ЗАСТРОЙЩИКА**

Исполняющий обязанности генерального
директора

_____/ А.В. Коробов /

М.П.

**От имени
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

Генеральный директор

_____/ Ю.В. Овчинникова /

М.П.



Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
 от «29» 11 2024 г. № 218-3-19/24

Перечень работ и услуг по содержанию Многоквартирного дома, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень коммунальных услуг

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
 проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
 проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
 признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
 коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
 поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
 при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
 проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
 определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
 проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
 проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
 выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
 выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
 выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
 выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков,

пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;
- проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
 - контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
 - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
 - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
 - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:
- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
 - проверка звукоизоляции и огнезащиты;
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
- проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
 - при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:
- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
 - при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
 контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
 восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
 контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
 контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
 переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
 промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
 очистка и промывка водонапорных баков;
 проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;
 промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:
 испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
 проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
 удаление воздуха из системы отопления;
 промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:
 проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
 проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
 техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
 контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:
 организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
 организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;
 при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
 обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
 обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
 обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
 сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
 влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
 мытье окон;
 очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);
 проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.
24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:
 очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
 сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
 очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
 очистка придомовой территории от наледи и льда;
 очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
 уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:
 подметание и уборка придомовой территории;
 очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
 уборка и выкашивание газонов;
 прочистка ливневой канализации;
 уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.
26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:
 незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
 вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;
 вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;
 организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.
28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
от «29» 11 2024 г. № 218-3-19/24

**Тарифы за управление, содержание и текущий ремонт
общего имущества в Многоквартирном доме**

N	Наименование услуг	Тариф, руб/кв. м в месяц, с учетом НДС
1	Услуги по управлению Многоквартирным домом	3,15
2	Санитарное содержание мест общего пользования дома	5,0
3	Санитарное содержание придомовой территории в зимний период	2,58
4	Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов Многоквартирного дома	12,13
5	Прочие работы по техобслуживанию	
6	Работы по текущему ремонту Многоквартирного дома	4,47
	Итого:	27,33

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ г. № 218-3-19/24

Форма Акта передачи Многоквартирного дома в управление

Акт
передачи Многоквартирного дома в управление

г. Пермь

«___» _____ 20__ г.

Унитарная некоммерческая организация – фонд «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Пермского края», именуемая в дальнейшем «Застройщик», в лице исполняющего обязанности генерального директора Коробова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖКХ Кировский», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице <<наименование должности>> <<ФИО полностью>>, действующего на основании <<документ, подтверждающий полномочия>> с другой стороны

Составили настоящий Акт к Договору управления многоквартирным домом **№ 218-3-19/24 от «___» _____ 20__ г. именуемого в дальнейшем «Договор»**, о нижеследующем:

1. С даты составления настоящего Акта Управляющая компания принимает от Застройщика в управление Многоквартирный дом, описание, параметры и характеристики которого приведены в Договоре, в целях исполнения условий Договора.

2. Управляющая компания подтверждает, что Многоквартирный дом находится в состоянии, пригодном для нормальной эксплуатации.

3. При подписании настоящего Акта Застройщик передал, а управляющая компания приняла техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанных с управлением Многоквартирным домом документы, по перечню, указанному в приложении к настоящему Акту.

4. Приложением к настоящему акту является Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов (Приложение № 1).

5. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

От имени
ЗАСТРОЙЩИКА

Исполняющий обязанности генерального
 директора

От имени
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Генеральный директор

_____ / А.В. Коробов /

_____ / Ю.В. Овчинникова /

М.П.

М.П.

Приложение № 1

к Акту передачи Многоквартирного дома
в управление от «___» _____ 20__ г.
по Договору управления многоквартирным домом
от «29» 11 2024 г. № 218-3-19/24

**Перечень технической документации
на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением
Многоквартирным домом документов**

N	Наименование документа	Количество документов	Количество экземпляров
1	Технический паспорт на Многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)		
2	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
3	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:		
3.1	Инженерных коммуникаций		
3.2	Коллективных (общедомовых) приборов учета		
3.3	Общих (квартирных) приборов учета (для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире)		
3.4	Комнатных приборов учета электрической энергии (для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении)		
3.5	Индивидуальных приборов учета		
3.6	Механического оборудования		
3.7	Электрического оборудования		
3.8	Санитарно-технического оборудования		
3.9	Иного оборудования, которое обслуживает более одного помещения в Многоквартирном доме		
3.10	Отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)		
4	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти		
5	Кадастровый план (карта) земельного участка		
6	Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме		
7	Проектная документация на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		
8	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома		
9	Акты освидетельствования скрытых работ		
10	Протокол измерения шума и вибрации		
11	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
12	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего		

	водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
13	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
14	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
15	Акты передачи Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию		
16	Иные документы, связанные с управлением Многоквартирным домом: <ul style="list-style-type: none"> • договоры; • списки; • прочее. 		

Документация по перечню передана Застройщиком Управляющей компании в дату подписания Акта передачи Многоквартирного дома в управление.

**От имени
ЗАСТРОЙЩИКА**

Исполняющий обязанности генерального
директора

**От имени
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

Директор

_____ / А.В. Коробов /

_____ / Ю.В. Овчинникова /

М.П.

М.П.

1. Стороны установили, что Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов, приведенный в форме Приложения № 1 к Акт передачи Многоквартирного дома в управление является ориентировочным и может быть изменен Сторонами по составу и перечню документов при его подписании с учетом фактического состава документов.

2. Форма Сторонами согласована.

**От имени
ЗАСТРОЙЩИКА**

Исполняющий обязанности генерального
директора

**От имени
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

Директор

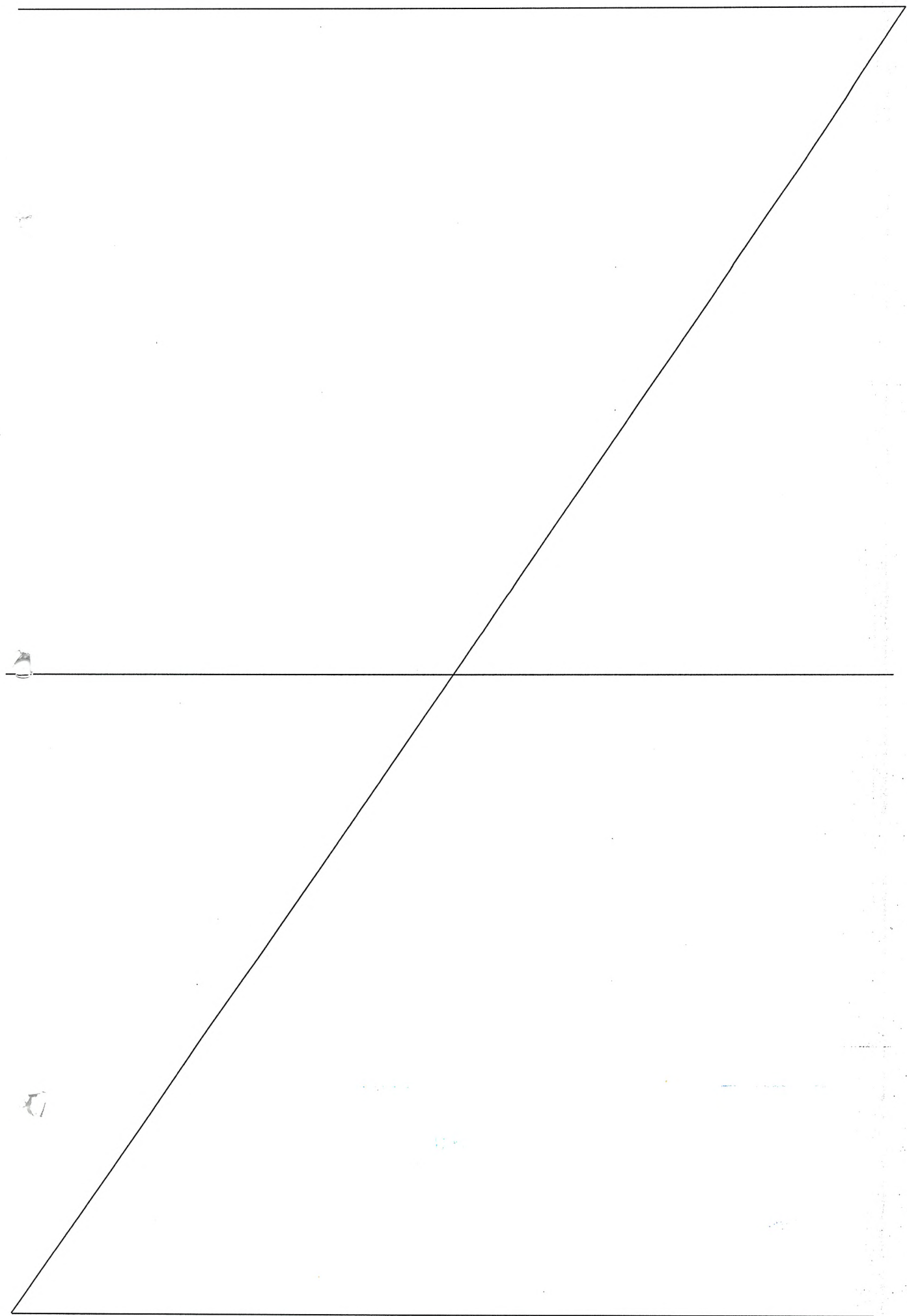
_____ / А.В. Коробов /

_____ / Ю.В. Овчинникова /

М.П.

М.П.





14/12/2014 14:24:24 листак
(Коробов А.В.)
(Дверников)

