

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

многоквартирным домом № 32 по ул. Охотников, в г. Пермь

г. Пермь

«01» НОЯБРЯ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГАРАНТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Рямова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, и

Собственники помещений в многоквартирном доме № 32 по ул. Охотников, в г. Пермь, при множественности лиц на стороне собственников помещений, именуемые в дальнейшем «Собственник помещения», «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

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

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

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

Собственник жилого/нежилого помещения - физические и/или юридические лица, граждане и/или организации - субъекты гражданского права, право собственности которых, на помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке;

Наниматели, арендаторы - физические и/или юридические лица, граждане и/или организации - субъекты гражданского права, владеющие помещением в многоквартирном доме на законных основаниях;

Пользователи помещения - члены семей собственников помещений, нанимателей, арендаторов, физические и/или юридические лица, граждане и/или организации пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях;

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме - имущество, отнесенное к данной категории законом и принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме, пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме;

Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме;

Общая площадь помещения в многоквартирном доме состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты;

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире;

Содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - комплекс работ и услуг для его содержания в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов);

Коммунальные услуги - горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленном протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 32 по ул. Охотников в г. Пермь от «13» ОКТАБРЯ 2017 г.

3.2. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

3.3. Общее собрание Собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания на условиях, установленных общим собранием. Контроль исполнения договорных обязательств осуществляет избранный общим собранием Совет дома, в пределах полномочий предусмотренных ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

3.4. Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют право пользования данным помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником помещения и членами его семьи.

Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют права, исполняют обязанности и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.5. Распоряжение общим имуществом многоквартирного дома осуществляется на основании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.6. Состав и границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется нормами законодательства России, в том числе: Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

3.7. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражается в Акте технического состояния, являющегося Приложением к договору № 4.

3.8. Ввиду того, что в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, не проведен государственный кадастровый учет, земельный участок не принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности и не входит в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.9. Ввиду отсутствия у Собственников помещений в многоквартирном доме технической документации на многоквартирный дом (кроме «Технического паспорта на жилой дом...») она, при заключении настоящего договора Управляющей компании не передавалась и в состав общего имущества многоквартирного дома не входит. На момент заключения настоящего договора решения о восстановлении технической документации на многоквартирный дом Собственниками не принято и её восстановление предметом настоящего договора не является.

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

4.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий и в предусмотренных законом случаях капитальный ремонт (работы по текущему и капитальному ремонтам проводятся по согласованию с Собственниками, кроме случаев, связанных с выполнением работ влияющих на безопасность проживания и сохранения имущества многоквартирного дома и (или) жителей, выполнения предписаний контролирующих органов и др.).

4.1.2. Обеспечивать предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, других услуг по решению общего собрания (с определением оплаты соответствующих дополнительных услуг);

4.1.3. Оказывать услуги по управлению многоквартирным домом и иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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

4.3. Перечень, сметная стоимость, в отдельных согласованных случаях сторонами - наём подрядной организации, приобретение необходимых материалов, сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждаются общим собранием Собственников помещений или уполномоченным таким собранием лицом (лицами) после составления акта технического состояния многоквартирного дома и на его основании с учетом предложений Управляющей компании (ЖК РФ ст.ст.161-162), Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, других нормативных правовых и нормативных технических документов.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома оформляется на текущий (или следующий) календарный год.

4.4. Услуги и работы для собственника, не предусмотренные «Перечнем работ и услуг», оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется дополнительным соглашением к настоящему договору с указанием стоимости и перечня работ или услуг.

4.5. Перечень работ и услуг по текущему ремонту, может быть изменен Управляющей компанией в соответствии с предписаниями контролирующих органов (с уведомлением Собственника), а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам (с согласованием Собственника).

4.6. При возникновении необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями исполнения обязанностей согласно Раздела 6 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.6.1. При возникновении необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Подрядчика, нанятого Управляющей организацией самостоятельно, а не по предложению Собственника, либо в связи с нарушением такой Подрядной организацией исполнения обязанностей согласно Раздела 6 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет «Управляющей компании», при наличии соответствующих актов, подписанных сторонами или соответствующим контролирующим органом.

4.7. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и устранения аварий определены в Приложении № 5, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.9. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 4.1.2. и в п. 4.1.3. настоящего договора (далее – «подрядчики»).

4.10. Собственник помещения своевременно и в полном объеме вносит предусмотренную договором плату в соответствии с разделом «Расчеты по договору» настоящего договора.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Управляющая компания обязуется:

- 5.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:
 - 5.1.1. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при условии выполнения ими обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома;
 - 5.1.2. вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
 - 5.1.3. обеспечить проведение регистрации граждан по месту пребывания и жительства выдачу необходимых справок о проживании и др. документов;
 - 5.1.4. организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;
 - 5.1.5. организовать начисление и предоставление – в соответствии с действующим законодательством - Собственникам и нанимателям помещений субсидий и льгот по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, заключить для этого необходимые договоры;
 - 5.1.6. организовать систематический контроль соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг критериям, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах;
 - 5.1.7. обеспечивать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственника или нанимателя помещения и совместно с ним проживающих лиц;
 - 5.1.8. обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, в т.ч. обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
 - 5.1.9. ежегодно представлять на рассмотрение собственников помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год;
 - 5.1.10. осуществлять передачу в пользование Общего имущества многоквартирного дома, заключать необходимые договоры после согласования с Советом дома;
 - 5.1.11. в необходимых случаях, вызванных правовыми, конструктивными и техническими особенностями нахождения нежилых помещений в многоквартирном доме, заключать с собственниками и арендаторами нежилых помещений в многоквартирном доме дополнительные соглашения к договору управления, отражающие указанные особенности;
 - 5.1.12. обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящих в предмет настоящего договора.
- 5.2. Обеспечить оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 4.1.2. настоящего договора в объемах поступивших от собственников денежных средств, а именно:
 - 5.2.1. организовать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в пределах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;
 - 5.2.2. организовать техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток;
 - 5.2.3. систематически проводить, совместно с представителем Собственников, технические осмотры и обходы (обследования) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;
 - 5.2.4. организовать функционирование аварийно-диспетчерской службы;
 - 5.2.5. проводить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.
- 5.3. В рамках заказанных и оплаченных собственниками работ и услуг обеспечить выполнение специализированными предприятиями требований, установленных жилищным законодательством РФ, другими нормативными правовыми актами, нормативными техническими документами.
- 5.4. Обеспечить предоставление Собственнику помещения коммунальных услуг, указанных в п. 4.1.2 настоящего договора, для чего заключить договоры на обеспечение многоквартирного дома следующими коммунальными ресурсами (услугами): холодное водоснабжение, водоотведение.
- 5.5. Представлять на утверждение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме планы проведения текущего и предложения по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома с указанием перечня работ и сроков их проведения (при проведении дополнительных работ или капитального ремонта - расчета расходов на их проведение и размера платы для каждого Собственника).
- 5.6. Уведомлять Собственников и нанимателей помещений о предстоящих ремонтах дома:
 - о текущем – не менее, чем за 30 дней;
 - о капитальном – не менее, чем за 60 дней.
- 5.7. Информировать Собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.
- 5.8. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.
- 5.9. Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.
- 5.10. Доводить до сведения Собственников помещений необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения в общедоступных местах, определенных Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

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

5.12. На основании решения общего собрания Собственников помещений:

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

Управляющая компания вправе:

5.13. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц (кроме случаев, предусмотренных настоящим договором).

5.14. Осуществлять, в том числе совместно с представителем Собственников, планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 4.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесенных Собственниками помещений платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.15. Принимать от Собственника помещения плату за жилое помещение и коммунальные услуги, иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.16. Вносить изменения (с уведомлением или после согласования с Собственниками) в Перечень работ и услуг, указанных в п. 4.2 в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезону.

5.17. При возникновении необходимости производства приоритетных работ (в т.ч. в случаях предусмотренных п.5.16 настоящего договора, а также для немедленного устранения или предотвращения аварийных ситуаций) производить их оплату в первоочередном порядке.

5.18. Денежные средства, оставшиеся после оплаты за оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с настоящим договором, направлять на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома и другие, предусмотренные настоящим договором цели.

5.19. Осуществлять за свой счет, в интересах Собственников помещений, инвестиционную деятельность, в т.ч. в форме капитальных вложений, в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений, определяющими размер и порядок инвестирования Управляющей компанией средств в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками.

5.20. Предоставлять собственное имущество в возмездное пользование Собственникам помещений (по согласованию с Собственником), в т.ч. посредством улучшения общего имущества многоквартирного дома.

5.21. Предупреждать Собственника помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

5.22. В случае не внесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей - принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, ограничение, в установленном действующим законодательством РФ порядке, предоставления коммунальных услуг в принадлежащее Собственнику помещение.

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

5.24. Для ликвидации аварий требовать от собственника или нанимателя (арендатора) свободного допуска в занимаемое им помещение в любое время.

5.25. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении и не внесения за этих лиц платы после соответствующей проверки и составления акта, подписанного представителем Управляющей компании, Собственником или нанимателем помещения (либо совместно проживающим с ним лицом), в случае его отказа - членами Совета дома или соседями, взыскать с такого Собственника понесенные убытки;

5.26. Производить начисление предусмотренной договором платы исходя из фактического количества проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении.

5.27. На основании полномочий, предоставленных решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, сдавать в аренду или пользование жилые, нежилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома, иные объекты общего имущества многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду объектов Общего имущества многоквартирного дома направлять на обслуживание и ремонт данного многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

5.28. Осуществлять за отдельную плату, после согласования с Собственником, иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.

5.29. Для исполнения данного договора Управляющая организация осуществляет обработку персональных данных Собственника, несёт иные обязанности, осуществляет другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по управлению, содержанию, текущему ремонту, многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

6. ОБЯЗАННОСТИ и ПРАВА СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

Собственник помещения обязан:

6.1. Оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе услуги Управляющей компании по управлению многоквартирным домом, стоимость предоставляемых коммунальных услуг.

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

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

- 6.3.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;
- 6.3.2. бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении, немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;
- 6.3.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей общего имущества многоквартирного дома, немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;
- 6.3.4. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- 6.3.5. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- 6.3.6. соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- 6.3.7. экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
- 6.3.8. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;
- 6.3.9. обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;
- 6.3.10. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома в рабочие дни с 22.00 до 8.00. час. и круглосуточно в выходные дни;
- 6.3.11. в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;
- 6.3.12. при необходимости проведения ремонтных, профилактических и прочих работ на стояках инженерных сетей (горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и отопления) закрытых (облицованных) плиткой, панелями, навесными шкафами и т.п., за свой счет обеспечить Управляющей компании возможность проведения работ (доступ к инженерным сетям);
- 6.3.13. соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома, установленные действующим законодательством РФ и (или) Общим собранием собственников помещений.
- 6.4. Вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги – в сроки, установленные настоящим договором; иные платежи – в размерах, порядке и сроки, определенных решениями общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 6.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, определенных настоящим договором.
- 6.6. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей компанией до момента перехода права собственности.
- 6.7. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:
 - 6.7.1. представителям Управляющей компании или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем; для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях.
- 6.8. Извещать Управляющую компанию о сбое в работе инженерного оборудования многоквартирного дома.
- 6.9. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей компании информацию и копии подтверждающих документов:
 - о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении(ях) совместно с Собственником;
 - о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;
 - о правах на субсидии и льготы;
 - о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);
 - о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот;
 - копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении.
- 6.10. Оплачивать предусмотренную договором плату исходя из фактического количества проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении.
- 6.11. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки и составления акта, возместить Управляющей компании понесенные убытки.
- 6.12. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти, и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

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

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

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

6.16. Лично участвовать или обеспечивать присутствие доверенного лица на общих собраниях собственников многоквартирного дома.

6.17. Для исполнения данного договора Собственники поручают Управляющей компании осуществлять обработку персональных данных Собственников. Так же Собственники несут иные обязанности и осуществляют другие права, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

Собственник помещения вправе:

6.16. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и долей в общем имуществе многоквартирного дома.

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

6.18. Требовать от Управляющей компании производить расчеты с учетом имеющихся у Собственника помещения льгот и права на субсидию по оплате жилищно-коммунальных услуг – при условии исполнения обязанности, предусмотренной п. 6.9 настоящего договора.

6.19. Требовать от Управляющей компании перерасчета платежей за коммунальные услуги при условии представления подтверждающих документов установленного образца:

- вследствие их отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных услуг - в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ;
- вследствие временного отсутствия (но не менее месяца) Собственника или нанимателя помещения или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном порядке (за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления).

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

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

Собственник помещения не вправе:

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

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

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

6.25. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

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

6.27. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования.

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

6.29. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

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

7. ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ.

7.1. Собственник помещения вносит на счет или в кассу Управляющей компании предусмотренную ст.154 Жилищного кодекса РФ плату, в т.ч.:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- за иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (в т.ч. осуществление регистрационного учёта, взыскания задолженности и т.д.);
- плату за коммунальные услуги, указанные в п. 4.1.2 настоящего договора;
- в предусмотренных законом случаях взнос на капитальный ремонт,
- иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; за иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (в т.ч. осуществление регистрационного учёта, взыскания задолженности и т.д.) является договорным и определяется ставкой исчисляемой в следующих единицах измерения: руб./кв.м. общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

Стороны договорились установить размер указанной ставки аналогичным размеру, определённом администрацией г. Перми, на момент заключения договора - указанному в пункте 1.1. Постановления администрации г. Перми от 08.07.2015 г. № 445 для многоквартирных домов соответствующего вида (Приложении № 6 к настоящему договору).

При изменении администрации г. Перми размера соответствующих ставок, платежей в будущем, соответствующим образом изменяется и размер ставок, платежей, исчисляемых в соответствии с данным пунктом настоящего договора.

Для применения такого изменения его согласования общим собранием Собственников и составления дополнительного соглашения к договору по этому поводу не требуется.

О произведённом изменении размера ставок, платежей, исчисляемых в соответствии с данным пунктом настоящего договора, Управляющая компания информирует Собственников помещений многоквартирного дома путем размещения информации о таком изменении в направляемых Собственникам счетах на оплату.

7.3. Размер платы за коммунальные услуги на холодное водоснабжение, водоотведение определяется исходя из тарифов, утвержденных в установленном порядке для населения, с учетом площади занимаемого помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи Собственника помещения, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета), других данных. При отсутствии приборов учета размер платежей за коммунальные услуги определяется по установленным нормативам их потребления.

7.4. Стоимость услуг и работ Управляющей компании по управлению многоквартирным домом определяется в соответствии с пунктом 7.2 настоящего договора.

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

7.6. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках инженерных сетей (горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и отопления), имеющих отклонения от проекта, выполняются за счёт Собственника, за дополнительную плату.

Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта производятся за счёт Собственника, за дополнительную плату по прейскуранту (сметному расчету, калькуляции) Управляющей компании.

7.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги вносится Собственником помещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - на основании платежных документов, представленных не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

7.7.1. иные платежи вносятся Собственником помещения в срок, определенный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31-го 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 девяноста 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.

7.9. В случае неполного (несвоевременного) внесения Собственниками помещений предусмотренных настоящим договором платежей, в первоочередном порядке производится оплата коммунальных услуг и услуг Управляющей компании. Оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 4.1.1. настоящего договора, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств. План ремонтов корректируется на сумму недосбора платежей. Вложение инвестиций в счет будущих сборов (начислений) Управляющей компанией согласовывается с Собственниками (их представителями в виде Совета дома)

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

- проведение текущего ремонта многоквартирного дома;
- проведение капитального ремонта многоквартирного дома;
- благоустройство придомовой территории;
- погашение текущих платежей перед энергоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы: ХВС, теплоснабжение,

ГВС;

- расходы на содержание управляющей компании (в размере предусмотренном пунктом 7.2 настоящего договора).

Очередность и сроки использования денежных средств определяются Управляющей компанией.

7.11. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения предусмотренной настоящим договором платы.

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

7.13. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен настоящий договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

8. ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. В ходе осуществления контроля Собственник, через избранный Совет дома, имеет право:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом;
- утверждать планы ремонтов, участвовать в приемке выполненных работ.

- 8.2. Собственник имеет право осуществлять проверку:
- наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, локально-сметных расчетов, актов выполненных работ и иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов;
 - санитарного и технического состояния дома.
- 8.3. Собственник имеет право требовать от управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 5.1.9 настоящего Договора.

9. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 9.1. Стоимость услуг Управляющей компании, осуществляемых в соответствии с настоящим договором, определяется в соответствии с пунктом 7.2 настоящего договора.
- 9.2. Стоимость услуг Управляющей компании удерживается из соответствующих поступивших платежей.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 10.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома согласно Приложению № 1 настоящего договора.
- 10.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников.
- 10.4. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц, возвратных инвестиций Управляющей компании или дополнительных средств Собственников по согласованию с Советом дома.
- 10.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

11. СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТОВ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

- 11.1. В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных» субъекты персональных данных настоящим дают свое согласие Управляющей компании на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, уничтожение их персональных данных включающих: фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес места жительства, паспортные данные, данные о составе семьи, данные о расчетах за жилищно-коммунальные услуги, исключительно в целях организации предоставления качественных жилищно-коммунальных услуг.
- 11.2. 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.
- 11.3. Для исполнения данного договора Управляющая компания может осуществлять передачу персональных данных на основании официального запроса третьим лицам без дополнительного согласия субъектов персональных данных только в случаях прямо установленных законом.
- 11.4. Согласие на обработку персональных данных действует с момента подписания данного договора и действует в течение срока его действия.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ и РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 12.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания настоящего договора.
- 12.2. Настоящий договор заключается сроком на 3 (три) года.
- 12.3. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.
- 12.4. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
- 12.5. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия Сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.
- 12.6. 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 30 (тридцати) дней и более 60 (шестидесяти) дней.
- 12.7. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для изменения либо расторжения настоящего договора.
- 12.8. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений после утверждения его текста общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

13.2. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в Собраниях собственников жилых помещений.

13.3. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему договору, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, решаются путем переговоров между сторонами, в случае не разрешения спора, рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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

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

13.7. К настоящему договору прилагаются:

13.7. К настоящему договору прилагаются:
Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

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

Приложение № 3 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома».

Приложение № 3 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома»

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

Приложение № 6 «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения»

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГАРАНТ»
ОГРН 1165958104036 ИНН/КПП 5948052190/594801001
г. Пермь, ул. Автозаводская, 44А, т. 253-20-45

Генеральный директор

Рямов А. В./



Собственники помещений:

[illegible]

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ.

1. Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, 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, 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 организацией (**Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

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

2.2. Внутренние:

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

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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГАРАНТ»



ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ
по содержанию общего имущества многоквартирного дома

1. Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров:

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров и др.);
 - б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
 - в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп и выключателей max 4 раза в год, мелкий ремонт электропроводки без замены и др.), тех. обслуживание электрощитов, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки, замер сопротивления заземления;
 - г) прочистка канализационных труб (лежака и выпуска до 1-го колодца) 2 раза в год, откачка воды из подвалов;
 - д) проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка 1 раз в квартал;
 - е) проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах и их прочистка 1 раз в квартал;
 - ж) укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков;
 - з) снятие показаний домовых и групповых электросчетчиков.
- 1.2. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
- а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;
 - б) консервация системы центрального отопления;
- 1.3. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
- а) ремонт, регулировка и гидравлическое испытание систем отопления;
 - б) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

2. Перечень работ по содержанию придомовой территории:

- а) в зимний период:
 - уборка снега - 3 раза в неделю;
 - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в день в дни гололеда;
 - уборка контейнерных площадок - 1 раз в 2 дня;
- б) в теплый период:
 - подметание территории - 3 раза в неделю;
 - очистка урн от мусора - 3 раза в неделю;
 - уборка газонов - 1 раз в месяц; выкашивание газонов - 1 раз в сезон;
 - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

3. Перечень работ, связанных с вывозом мусора:

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

4. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

- а) очистка кровли от мусора, грязи, листьев два раза в год - весной и осенью;
- б) посыпка территорий песком в зимнее время при наличии гололеда;
- в) уборка вспомогательных помещений (подвалов и чердаков) 1 раз в год;
- г) дератизация подвалов;
- д) обеспечение температурно-влажностного режима подвала, исправление вентиляции, устранение и предотвращение сырости и замиачивания фундамента и подвалов.

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ „ГАРАНТ“



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

ВИДЫ И КОЛИЧЕСТВО РАБОТ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ СТОРОНАМИ ЕЖЕГОДНО, СОГЛАСНО ВЕСЕННЕ – ОСЕННИХ ОСМОТРОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, А ТАКЖЕ ПО НЕОБХОДИМОСТИ ИНЫЕ ВИДЫ РАБОТ НЕПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ПЕРЕЧНЕМ РАБОТ ПО ДОГОВОРУ, НО НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ БЕЗОПАСНОГО И БЛАГОПРИЯТНОГО ПРОЖИВАНИЯ.

ОБЪЕМ РАБОТ ФОРМИРУЕТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ДЕНЕЖНЫМИ СРЕДСТВАМИ, ОПЛАЧЕННЫМИ ПО СТАТЬЕ ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ, СОБСТВЕННИКАМИ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМИ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГАРАНТ»



«Собственники»

**АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА В ПРЕДЕЛАХ
ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**
дом № 32 по ул. Охотников, в г. Перми

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

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки _____

Материал стен _____

Число этажей _____

Количество подъездов _____

Общая площадь помещений _____ кв. м

Количество квартир _____

Дом оборудован: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГАРАНТ»

«Собственник»



**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО
(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ
ЖИЛОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ**

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

Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 часа
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.

ПОДПИСИ СТОРОН

«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГАРАНТ»

