

**ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,  
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: г. Пермь, Бисерский переулок, дом № 5**

г. Пермь

«01» февраля 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Жилищно-эксплуатационный участок «Краснова»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Кеценко Викторией Александровны, действующей на основании Устава, и **Собственники многоквартирного жилого дома**, в лице председателя Совета дома \_\_\_\_\_, действующего на основании протокола общего собрания собственников от \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «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 помещения - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке, а также лица, принявшие квартиры по актам приема-передачи от Застройщика, Застройщик - в отношении не переданных квартир;

- **Пользователи** помещения - члены семей Собственников помещений;

- **Наниматели** - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях найма;

- **Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений** – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, свидетельств собственности, либо на иных законных основаниях;

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

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

- **Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме)** - Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

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

- **Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире** определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире;

- **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме** определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

- **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, обращение с ТКО;

- **Услуги по управлению многоквартирным домом** – согласно Приложения № 3 «Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме» к настоящему договору.

- **Содержание Общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, кровель;

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- содержание места накопления ТБО;

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

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- содержание и техническое обслуживание лифтового оборудования;

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

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

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт технических устройств.

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

### 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Настоящий договор заключен на основании п. 2 и п.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

3.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

3.3. 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.

3.4. Распоряжение Общим имуществом многоквартирного дома осуществляется на основании решений Общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

### 4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

4.1. Управляющая компания по заданию Застройщика жилого дома обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий ремонт; услуги и работы по контролю доступа на придомовую территорию в многоквартирный дом (дополнительная услуга: вахта).

4.1.3. Обеспечивать предоставление Собственнику помещения и проживающим лицам коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

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

4.3. Перечень и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также размер их финансирования (план текущего ремонта) устанавливаются на основании актов осмотра с учетом предложений Управляющей организации (ЖК РФ ст.161-162) и утверждается на общем собрании собственников помещений либо Советом многоквартирного дома, на основании полномочий, предоставленных общим собранием собственников помещений.

4.4. Услуги и работы, не предусмотренные Приложением № 2 к договору и планом текущего ремонта, оказываются и выполняются Управляющей компанией за дополнительную плату, в т.ч. услуги и работы по контролю доступа на придомовую территорию в многоквартирный дом. Услуги по механизированной уборке и вывозу снега предоставляются за счет средств собственников по статье «Содержание жилья».

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

4.6. При возникновении необходимости проведения Управляющей компанией, 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 средств текущего ремонта. Возмещение вреда лицом, по чьей вине произошла авария, производится на основании подписанного Соглашения о возмещении вреда, на основании выставленного Управляющей компанией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен виновным лицом не позднее 30 дней со дня выставления счета либо по решению суда.

4.7. 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 – «специализированные организации»).

4.8. Собственник помещения своевременно и в полном объеме оплачивает услуги Управляющей компании в соответствии с Разделом 7 настоящего договора.

### 5. ОБЯЗАННОСТИ и ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

#### *Управляющая компания обязуется:*

5.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:

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

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

5.1.3. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений Общим имуществом многоквартирного дома;

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

5.1.5. принять имеющуюся, вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;

5.1.6. организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок с места жительства и др. документов;

5.1.7. организовывать оформление документов и учет проживающих в многоквартирном доме граждан по паспортно-визовому режиму;

5.1.8. организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;

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

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

5.1.11. ежегодно представлять на рассмотрение собственников помещений в многоквартирном доме отчет о доходах и расходах многоквартирного дома путем предоставления его Совету дома и размещения его на информационном стенде;

5.1.12. осуществлять передачу в пользование Общего имущества многоквартирного дома на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или решений Совета дома, в соответствии с полномочиями, предоставленными соответствующим решением общего собрания собственников, заключать необходимые договоры (вознаграждение управляющей компании по заключаемым договорам устанавливается в размере 20 %). Средства, полученные от предоставления в пользование общего имущества направлять на благоустройство территории, текущий ремонт, иные цели по решению общего собрания собственников и/или Совета МКД. Вознаграждение Управляющей компании включает в себя накладные расходы, связанные с согласованием условий договоров, выставление счетов, получении денежных средств, ведение судебно-претензионной работы;

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

5.1.14. обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящим в предмет настоящего договора и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

5.1.15. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами.

5.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 4.1.2. настоящего договора, самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, в объемах поступивших от собственников денежных средств, а именно:

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

5.2.2. техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, содержание придомовой территории;

5.2.3. систематическое (не реже, чем один раз в полгода) проведение технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома;

5.2.4. круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы;

5.2.5. проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома.

Выполнение услуг и работ, не предусмотренных приложением №2 к настоящему договору либо с периодичностью, превышающей указанную в Приложении №2, в т.ч. по механизированной уборке придомовой территории и вывозу снега, вывозу строительных отходов, проведения мероприятий во исполнение правовых актов органов местного самоуправления, государственных органов, производить за счет средств текущего ремонта либо целевых средств собственников.

5.2.6. организовывать на условиях агентского договора предоставление услуги вахты (охраны общего имущества) на основании решения общего собрания собственников помещений.

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

5.4. Обеспечивать Собственников помещений коммунальными ресурсами, потребляемыми при содержании общего имущества в многоквартирном доме, путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями.

5.5. Представлять на утверждение Совета многоквартирного дома планы проведения текущего ремонта и предложения по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома (с указанием перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение и размера платы для каждого Собственника).

5.6. Информировать Собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение не позднее даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

5.7. Доводить до сведения Собственников помещений необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения в общедоступных местах, определенных Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

5.8. Представлять интересы собственников помещений в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами, в органах государственной власти и местного самоуправления, в судах общей юрисдикции, в арбитражных судах, в прокуратуре, службе судебных приставов.

#### **Управляющая компания вправе:**

5.9. Заключать в интересах, от имени и за счет Собственников помещений необходимые 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 и имеющими необходимые сертификаты и лицензии и иные разрешительные документы, если подобный вид деятельности подлежит обязательному лицензированию и/или сертификации.

5.10. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

5.11. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.

5.12. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 4.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесенных Собственниками помещений платежей за жилое помещение, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.13. Принимать от Собственника помещения плату за жилое помещение и коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.14. Вносить изменения в Перечень работ и услуг, указанных в п. 4.2 в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам.

5.15. Денежные средства, оставшиеся после оплаты за оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с настоящим договором, направлять на содержание и обслуживание многоквартирного дома, развитие Общего имущества многоквартирного дома и другие цели в соответствии с предметом и видами деятельности Управляющей компании.

5.16. Предоставлять собственное имущество в возмездное пользование Собственникам помещений, в т.ч. посредством улучшения Общего имущества многоквартирного дома.

5.17. Предупреждать Собственника помещения о недопустимости совершения и устранения 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.

5.18. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома.

5.19. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение, иных платежей - принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени.

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

5.21. Требовать от Собственника, нанимателя, владельца помещения допуска в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании или специализированных организаций для осмотра технического и санитарного состояния помещения, внутриквартирного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.22. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, взыскать с собственника понесенные убытки.

5.23. Сдавать в аренду или пользование Общее имущество многоквартирного дома на основании полномочий, предоставленных решением общего собрания собственников помещений и/или Совета многоквартирного дома, принятого в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Доходы от сдачи в аренду объектов Общего имущества многоквартирного дома (за минусом вознаграждения 20%) направлять на обслуживание и ремонт данного многоквартирного дома, благоустройство придомовой территории в соответствии с условиями настоящего договора, решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, Совета дома.

5.24. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором, в соответствии с решением общего собрания собственников многоквартирного дома. По заявке собственника (нанимателя) помещений оказывать, выполнять работы по техническому обслуживанию и ремонту инженерного оборудования, расположенного в помещениях собственника (нанимателя). Оплата оказанных услуг (выполненных работ) производится собственником (нанимателем) помещений Управляющей организации в соответствии с Прейскурантом цен, утвержденных Управляющей организацией, действующим на дату оказания услуг (выполнения работ) по реквизитам Управляющей организации или через ответственное лицо. Срок исполнения работ, оказания услуг - в течение 10 (десяти) рабочих дней, если иной срок не согласован Сторонами.

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

5.27. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

5.28. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА и ОГРАНИЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ**

### ***Собственник помещения обязан:***

6.1. Оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

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;

6.3.6. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

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

6.3.10. обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену поврежденных 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;

6.3.11. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 22.00 ч. до 8.00 ч., а также в иные часы, установленные решением общего собрания собственников;

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

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

6.4. Вносить: плату за жилое помещение и коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества – 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 – 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;

6.7.2. работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в 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 сбоях в работе инженерного оборудования многоквартирного дома, других неудобствах для проживания.

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 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,

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

6.10. Соблюдать в зданиях и помещениях противопожарный режим: содержать в исправном состоянии электропроводку, электроприборы и приборы отопления, соблюдать меры предосторожности при их эксплуатации, не использовать промышленные машины (приборы, оборудование) в занимаемых помещениях, а также не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутримониторных инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома (4 кВт), не допускать игр детей с огнем, а также самостоятельное использование детьми пиротехнических изделий.

6.11. Предоставлять ресурсоснабжающей организации показания приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в срок до 25 числа текущего месяца посредством телефонной связи, электронной почты, путем предоставления указанной информации на сайт либо иным доступным способом.

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

6.13. Незамедлительно сообщать диспетчеру аварийной службы по телефону **8(342)235-75-53, 89526464854** о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

6.14. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома, голосовать по вопросам повестки дня, вынесенным на голосование.

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

6.19. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами РФ, Пермского края и г. Перми применительно к настоящему Договору.

6.20. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору;

6.21. Требовать устранения аварий на общем имуществе в установленные сроки;

6.22. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате содержания и ремонта общего имущества;

6.23. Получать от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества.

6.24. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в помещение воды, электроэнергии, отопления.

6.25. В случае проведения плановых ремонтов на сантехническом оборудовании в квартире, обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в помещение воды, электроэнергии, отопления на платной основе с приложением заявления и с указанием перечня (эскиза) выполняемых работ.

6.26. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственники на основании решения общего собрания вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы или оказанной услуги;

- соответствующего уменьшения цены невыполненной работы или неокказанной услуги;

- безвозмездного повторного выполнения работы;

- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

6.27. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников, убытков, компенсации морального вреда;

**Собственник помещения не вправе:**

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

6.29. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления, использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды, др.).

6.30. 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.

6.31. Несанкционированно подключать свое оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

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

6.33. Самовольно демонтировать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, производить самостоятельные отключения и регулирование систем общедомового инженерного оборудования, в том числе расположенное в жилых и нежилых помещениях, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

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

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

6.36. 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. Собственники помещений вносят на расчетный счет Управляющей компании денежные средства в размере начисленных:

- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, включая плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом,

- платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме,

- платы за предоставляемые коммунальные ресурсы,

- иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

7.2. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги в месяц определяется:

- по коммунальным ресурсам: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергия, используемых в целях содержания общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 года

- за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в месяц устанавливается в размере тарифов, утвержденных Постановлением Администрации города Перми, на дату заключения договора управления Постановлением № 1125 от 03.11.2022 года и составляет 28,75 руб. за 1 кв.м. занимаемого помещения (**Приложение №4** к договору). В случае изменения тарифов, утвержденных Постановлением Администрации города Перми, управляющая компания в одностороннем порядке применяет вновь утвержденный тариф.

- за дополнительные услуги: по механизированной уборке и вывозу снега с придомовой территории производятся в составе платы за содержание жилья.

- за дополнительные услуги: вахта, снятие показаний ИПУ отопления – отдельной строкой в квитанции.

в) плата за коммунальные услуги определяется по показаниям установленных индивидуальных приборов учета, в соответствии с положениями Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г. "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

7.2.1. В случае согласования собственниками на общем собрании новой редакции Приложения №4 (Размер платы по договору управления), оформление дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется, управляющая компания с даты, утвержденной общим собранием собственников, применяет вновь утвержденный тариф.

7.3. В случае проведения Управляющей компанией или специализированной организацией ремонтных, профилактических и прочих работ на общем имуществе многоквартирного дома (на стояках горячего/холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, газоснабжения, на слаботочной и силовой электропроводке и др.), закрытом плиткой, панелями и т.п. конструкциями, работы по демонтажу и восстановлению конструкций выполняются за счет Собственника, нанимателя, владельца помещения. В случае проведения Управляющей компанией или специализированной организацией вынужденных ремонтных работ по приведению общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилом/нежилом помещении дома и имеющего отклонение от проекта, в первоначальное состояние, указанные работы выполняются за счет Собственника, нанимателя, владельца помещения.

7.4. Денежные средства по статье «Текущий ремонт» Управляющая компания использует на нужды многоквартирного жилого дома по следующим статьям затрат:

- проведение текущего ремонта общего имущества жилого дома;

- благоустройство придомовой территории;

- вывоз строительного мусора по факту оказанной услуги

- механизированная уборка и вывоз снега в случае превышения расходов, предусмотренных по статье «Содержание жилья».

Очередность и сроки использования денежных средств определяются Управляющей компанией по согласованию с Советом дома.

7.5. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества вносится Застройщиком, Собственником помещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - на основании представленных Управляющей компанией платежных документов.

7.6. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение, а также иных платежей начисляются пени в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

7.7. В случае неполного (несвоевременного) внесения Собственниками помещений платежей, указанных в п. 7.1. настоящего договора, в первоочередном порядке производится оплата за жилое помещение и услуги Управляющей компании. Оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 4.1.2. настоящего договора, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств. План ремонтов корректируется на сумму недобора платежей.

7.8. Неиспользование Собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества.

7.9. 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 Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.10. В случае если принадлежащее Собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.), Собственник в соответствии с заключенным с данным Пользователем договором принимает на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг Управляющей компании и возмещению ее расходов Пользователем.

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

8.1. Контроль за деятельностью управляющей компании в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником и доверенными им лицом, в соответствии с их полномочиями, путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

8.2. В случае отсутствия акта, составленного в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность работы, услуги по настоящему договору считаются выполненными Управляющей компанией качественно и надлежащим образом, что подтверждается отсутствием претензий.

8.3. Отчетным периодом в настоящем договоре признается:

- по работам и услугам, связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – 1 месяц

- по работам и услугам, связанным с текущим ремонтом – 1 год.

8.4. Управляющая компания предоставляет представителю собственников – Председателю Совета дома составленный по установленной законодательством форме акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Объем выполненных работ по управлению многоквартирным домом в акте не указывается и представителем собственников не утверждается. В случае отсутствия письменных возражений по акту приемки выполненных работ (оказанных услуг), работы считаются выполненными качественно и надлежащим образом, принятыми в полном объеме.

Отчет о выполнении договора управления предоставляется ежегодно в течение первого квартала года, следующего за отчетным, путем размещения информации на портале ГИС ЖКХ и информационном стенде на 1-м этаже в подъезде жилого дома.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

9.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома согласно **Приложению № 1** настоящего договора.

9.3. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере прямого действительного причиненного ущерба.

9.4. Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, причиненный многоквартирному дому, имуществу собственников в результате действий или бездействия Собственников.

9.5. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие 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 Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.6. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

9.8. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или средств текущего ремонта.

9.9. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия возникших по его вине каких-либо аварийных и иных ситуаций.

9.10. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

9.11. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

10.1. В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» субъекты персональных данных настоящим дают свое согласие Управляющей компании на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение их персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес места жительства, паспортные данные, ИНН, СНИЛС, данные о составе семьи, данные о расчетах за жилищно-коммунальные услуги, исключительно в целях организации предоставления качественных жилищно-коммунальных услуг.

10.2. Настоящее согласие дается с целью осуществления паспортного и регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания; выполнения операций прибытия/убытия; ведения базы данных по паспортному и регистрационному учету в электронном и на бумажном носителе; ведения лицевого счета субъекта персональных данных; ведения базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на лицевой счет, начисления субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, расчета пени в электронном и на бумажном носителе; ведения реестра собственников помещений в многоквартирном доме, исполнения прочих условий договора управления жилым домом. Данная деятельность может осуществляться как Управляющей компанией, так и организацией, с которой у Управляющей компании заключен договор.

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

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

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

## 11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ и РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор вступает в силу с момента внесения сведений о многоквартирном доме в перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении Управляющей организации согласно реестра лицензий субъекта Российской Федерации (п.3 ч.5 ст.162 ЖК РФ) и действует в течение 3-х месяцев.

Договор распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие после даты ввода жилого дома в эксплуатацию.

11.2. Срок действия Договора может быть продлен на 3 (три) месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 10 дней с даты подписания договоров об управлении Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

11.3. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим договором и законодательством РФ.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

12.2. 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.

12.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров (направление претензий). В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 20 рабочих дней.

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

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

12.6. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей компании, второй – у уполномоченного представителя Собственников.

12.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 3 «Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме»

Приложение № 4 «Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту».

## АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

<b>Управляющая компания:</b> ООО ЖЭУ «Краснова» Адрес: 614000, г. Пермь, ул. Героев Хасана, 9а, 5-й этаж, офис 507 ИНН 5904184826, ОГРН 1085904005550, КПП 590401001 р/с 40702810349770094279 Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк к/с 30101810900000000603, БИК 042202603 тел. 299-99-26 e-mail: 112@uk-krasnova.ru  Директор _____ / Кеценко В.А. /	Собственники МКД по адресу: пер. Бисерский, дом 5    Председатель Совета МКД _____ / _____ /
---	---

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ 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 нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и, 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.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

**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;

**2.2. Внутренние:**

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

А) по отоплению – первые запорно-регулирующих краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков отопления в специализированном месте на каждом этаже.

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 – растроб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.

Г) по электроснабжению – вводные клеммы на индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, в случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета – отключающие аппараты квартиры, нежилого помещения.

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.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

ООО ЖЭУ «КРАСНОВА» Директор _____/Кеценко В.А./	Собственники МКД по адресу: пер. Бисерский, дом 5 Председатель Совета МКД _____ / _____ /
---	---

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

№ п/п	Перечень работ	Периодичность
<b>1.</b>	<b>Санитарное содержание помещений общего пользования</b>	
1.1.	<b>Уборка лестничных клеток</b>	
1.1.1.	Подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
1.1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
1.1.3.	Влажная уборка лестничной площадки и марша 1го этажа	2 раза в неделю
1.1.4.	Влажная протирка стен, дверей, подоконников, перил, оконных ограждений, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, мытье окон, отопительных приборов	1 раз в 2 года
1.1.5.	Влажная уборка лифтового холла 1 этажа	Ежедневно в рабочие дни
1.2.	Уборка чердачных, подвальных и технических помещений с последующим вывозом мусора	1 раз в год
1.3.	<b>Уборка кабин лифтов</b>	
1.3.1.	Влажное подметание и мытье полов кабины лифта	2 раза в неделю
1.3.2.	Влажная протирка стен и дверей кабины лифта, плафонов в лифте	1 раз в месяц
<b>2.</b>	<b>Содержание придомовой территории</b>	
2.1.	<b>Летняя уборка</b>	
2.1.1.	Подметание крылец и тротуаров	2 раза в неделю
2.1.2.	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	1 раз в неделю
2.1.3.	Выкашивание газонов	2 раза за период
2.1.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.1.5.	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости
2.2.	<b>Зимняя уборка</b>	
2.2.1.	Сдвигание и подметание свежеснегавпавшего снега в дни снегопада	1 раз в сутки
2.2.2.	Сдвигание и подметание снега в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
2.2.3.	Подсыпка территории антигололедными средствами во время гололеда	по мере необходимости
2.2.4.	Очистка территории от наледи и льда во время гололеда	1 раз в 2 суток
2.2.5.	Механизированная уборка и вывоз снега	По мере необходимости
2.3.	Очистка урн от мусора	Ежедневно в рабочие дни
2.4.	Очистка снеговых свесов с парапетов, сбивание сосулек	по мере необходимости
2.5.	<b>Содержание мест накопления ТКО</b>	
2.5.1.	Подметание и уборка мусора	Ежедневно в рабочие дни
2.6.	<b>Обслуживание лифтового хозяйства</b>	
	Техническое обслуживание (периодический осмотр, аварийное обслуживание и текущий ремонт) лифтового хозяйства в соответствии с требованиями ПУБЭЛ Ростехнадзора России; техническое освидетельствование лифтов; обслуживание систем диспетчеризации лифтов; восстановление информационных надписей в кабине, восстановление освещения в кабине и шахте лифта; сухая уборка приямка шахты. Содержание машинного отделения: обеспечение свободного подхода к дверям, восстановление информационных надписей на дверях шахты, ремонт и установка запирающего устройства в машинное и предмашинное отделение.	режим работы (включая наличие диспетчерской связи) круглосуточный
<b>3.</b>	<b>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>	
3.1.	Прочистка водостока	3 раза в год
3.2.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы	1 раз в год
3.3.	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
3.4.	Ремонт просевшей отмостки	по мере необходимости
3.5.	Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования	по мере необходимости в течение 1 суток зимой, 3 суток летом
3.6.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, опрессовка	1 раз в год
3.7.	Утепление и прочистка дымоventилиационных каналов	1 раз в год
3.8.	Консервация поливочных систем	1 раз в год
3.9.	Проверка состояния, открытие, закрытие продухов в цоколях зданий	1 раз в год
3.10.	Прометание кровли	1 раз в год
3.11.	Регулировка, ремонт и укрепление входных дверей, окон, мелкий ремонт дверных и оконных переплетов, ремонт приборов (ручки, шпингалеты и т.п.)	1 раз в год
<b>4.</b>	<b>Проведение технических осмотров</b>	
4.1.	Визуальный осмотр фундаментов, восстановление окрасочного слоя цоколя.	2 раза в год

4.2.	Визуальный осмотр стен, частичное восстановление окрасочного слоя, мелкий ремонт откосов. Восстановление облицовки дверей, окон.	2 раза в год
4.3.	Визуальный осмотр перекрытий, и отдельных элементов.	2 раза в год
4.4.	Визуальный осмотр технического состояния непосредственно самой перегородки, мест крепления и технического состояния закладных деталей.	2 раза в год
4.5.	Закрытие на замок выходов на крыши	2 раза в год
4.6.	Визуальный осмотр технического состояния лестничных маршей, мусоропроводов, балконов, крылец в подъездах, зонтов-козырьков над балконами (лоджиями) верхних этажей. Укрепление ступеней лестничного марша. Оценка технического состояния крепления закладных деталей выступающих элементов здания. Ремонт, устройство металлических решеток на слуховых окнах.	2 раза в год
4.7.	Периодическая проверка технического состояния полов. Предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов. Поддержание в подпольях и технических помещениях температурно-влажностного режима согласно установленным требованиям.	2 раза в год
4.8.	Проведение технического осмотра и устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления: ревизия запорно-регулирующей аппаратуры на магистральном трубопроводе, на стояках и горизонтальной разводке (первого от мест врезки в стояк отключающего устройства-вентиля, крана и т.п.). Укрепление трубопроводов. Промывка и опрессовка системы и отдельных приборов, радиатора в квартире. Восстановление разрушенной изоляции. Регулировка и наладка приборов. Уплотнение мест соединений на трубопроводах общего назначения, за исключением прибора отопления в квартире.	1 раз в год
4.9.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения, канализации: ревизия запорно-регулирующей аппаратуры на магистральном трубопроводе, на стояках и горизонтальной разводке (первого от мест врезки в стояк отключающего устройства-вентиля, крана, узлов управления, водомеров и т.п.). Мелкий ремонт разрушенной изоляции, устранение неплотностей в местах соединения трубопроводов общего назначения.	2 раза в год
4.10.	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
4.11.	Ревизия (прочистка) внутренних канализационных трубопроводов, в том числе лежака и выпуска, за исключением горизонтального блока в квартире.	2 раза в год
4.12.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, ревизия электрической арматуры в этажных щитках (за исключением автоматических выключателей, электросчетчиков, электрической проводки от электрощитка до квартиры), вводно-распределительных устройствах.	1 раз в год
4.13.	Замеры сопротивления изоляции проводов.	1 раз в 3 года
4.14.	Замена осветительных приборов (ламп) на лестничных клетках, у мусоропроводов, номерных знаков подъездов, домов	по мере необходимости в течение 5 суток
4.15.	Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах	3 раза в год
4.16.	Устранение завалов в вентиляционных каналах	По мере необходимости
4.17.	Проверка наличия тяги вентиляционных каналов	1 раз в год
4.28.	Очистка вентиляционных каналов от завалов	По мере необходимости
4.19.	Дератизация, дезинсекция мест общего пользования, подвалов	1 раз в месяц
4.20.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей объектов внешнего благоустройства	1 раз в год
4.23.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	По мере необходимости
<b>5.</b>	<b>Аварийно-ремонтное обслуживание</b>	
5.1.	Постоянное аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения в том числе:	<b>Круглосуточно</b>
	Устранение аварии после получения заявки диспетчером	
5.1.1.	на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения	в течение 50 минут
5.1.2.	на системах канализации	в течение 50 минут
5.1.3.	на системах энергоснабжения	в течение 50 минут
5.2.	Выполнение заявок населения	
5.2.1.	Протечка кровли	1 сутки
5.2.2.	Нарушение водоотвода	5 суток
5.2.3.	Замена разбитого стекла	зимой-1 сутки, летом-3 суток
5.2.4.	Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	7 суток
5.2.5.	Неисправность электрической проводки оборудования в местах общего пользования	2 часа

#### ПОДПИСИ СТОРОН

ООО ЖЭУ «КРАСНОВА»	Собственники МКД по адресу: пер. Бисерский, дом 5
<b>Директор</b>	<b>Председатель Совета МКД</b>
_____ /Кеценко В.А./	_____ / _____ /

**Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме**

- ведение технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом, документации на многоквартирный дом;
- планирование и учет работ по текущему, капитальному ремонту;
- организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества в многоквартирном доме;
- организация и проведение отборов подрядных организаций для выполнения отдельных видов работ по обслуживанию и ремонту жилого фонда;
- разработка, юридическое оформление, проверка на предмет соответствия действующему законодательству и интересам Собственников договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, рассмотрение и составление протоколов разногласий к ним;
- ведение претензионно - судебной работы по взысканию с должников сумму неплательщиков по содержанию жилья, капитальному ремонту и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов на содержание мест общего пользования;
- контроль выполнения договорных обязательств, приемка выполненных работ по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
- осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
- организация диспетчерского обслуживания;
- организация расчетно-кассового обслуживания;
- заключение договоров на оказание услуг по сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги со специализированными организациями;
- организация регистрационного учета граждан (за исключением срочного оформления документов, выезда специалиста на дом);
- предоставление Собственникам, иным потребителям информации, касающейся деятельности Управляющей компании, оказания жилищно-коммунальных услуг и т.п.;
- рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер реагирования, направление ответов;
- контроль соблюдения Собственниками, потребителями жилищно-коммунальных услуг правил пользования жилыми помещениями, правил эксплуатации общего имущества, других норм действующего законодательства и требований договора управления многоквартирным домом в рамках действующего законодательства;
- направление информации в органы социальной защиты населения в целях реализации функции по предоставлению гражданам субсидий на оплату жилого помещения, предоставлению иных мер социальной поддержки (в соответствии с условиями договора об информационном обмене);
- подготовка документов для включения многоквартирных домов в бюджетные программы финансирования капитального ремонта, если Собственники приняли соответствующее решение и возможность такого участия предусмотрена нормативно-правовыми актами;
- осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг;
- подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий;
- подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании Собственников;
- взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;
- заключение договора с платежным агентом на прием платы по договору от граждан-потребителей и осуществление соответствующих учетных и контрольных операций;
- письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления многоквартирным домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением многоквартирным домом;
- предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

<p>ООО ЖЭУ «КРАСНОВА»  <b>Директор</b>            _____/Кеценко В.А./</p>	<p>Собственники МКД по адресу: пер. Бисерский, дом 5  <b>Председатель Совета МКД</b>          _____ / _____ /</p>
---	---

**РАЗМЕР ПЛАТЫ с 01.02.2025 года**

п/п	Наименование работ и услуг	Размер платы (руб./м <sup>2</sup> )	Сумма руб./мес.
1	Размер платы за работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, фасадов, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	0,53	3 716,10
2	Размер платы за работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	11,30	79 229,95
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов	0,31	2 173,57
2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта (лифтов) в многоквартирном доме	4,01	28 116,12
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, систем аварийного освещения в многоквартирном доме	1,06	7 432,19
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	1,91	13 391,97
2.5.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	1,64	11 498,86
2.5.1.	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения, проверка исправности канализационных вытяжек, промывка участка водопровода, прочистка канализационного лежака	1,33	9 325,30
2.5.2.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	0,10	701,15
2.5.3.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета:	0,21	1 472,42
	<i>холодного, горячего водоснабжения</i>	0,02	140,23
	<i>отопления</i>	0,19	1 332,19
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	2,37	16 617,26
3	Размер платы за работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	5,88	35 127,62
3.1.	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях в домах, не оборудованных газовыми плитами	0,55	3 856,33
3.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы сигнализации, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	0,87	6 100,01
3.3.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов)	3,85	26 994,28
3.4.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	0,15	1 051,73
3.5.	Содержание контейнерных площадок	0,46	3 225,29
4	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)	2,72	19 071,28
4.1.	Работы по содержанию придомовой территории для многоквартирных домов: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемков	2,72	19 071,28
5	Механизованная уборка и вывоз снега	2,17	15 214,96
6	Размер платы за услуги управления многоквартирным домом, в том числе:	3,15	22 086,23
6.1.	Расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников, занятых управлением многоквартирным домом, и пр.	2,39	16 757,49
6.2.	Услуги биллинга	0,76	5 328,74
7	Размер платы за текущий ремонт жилого здания в том числе:	2,30	16 126,45
7.1.	Расходы на текущий ремонт мест общего пользования МКД	2,30	16 126,45
	<b>содержание жилья</b>	<b>25,75</b>	<b>159 231,17</b>
	<b>текущий ремонт</b>	<b>3,00</b>	<b>18 551,20</b>
8	Услуги вахты	11,78	82 595,47
9	Централизованное снятие и передача показаний с ИПУ отопления - 30 руб. с квартиры	30,00	4 500,00
ООО ЖЭУ «КРАСНОВА» Директор _____/Кеценко В.А./		Собственники МКД по адресу: пер. Бисерский, дом 5 Председатель Совета МКД _____/ _____/	

