



Договор № _____
управления многоквартирным домом «Клевер»,
расположенным по адресу: г. Пермь, ул. Подлесная, 2

г. Пермь

«__» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Твой город», в лице директора Боталова Андрея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны и

_____ (ФИО, дата рождения)

Собственник жилого/нежилого помещения № _____, _____, _____, _____ (в т.ч. лицо, принявшее от Застройщика помещение по передаточному акту) в многоквартирном доме по адресу: г. Пермь, ул. Подлесная, 2, далее - (МКД «Клевер») именуемый (ая, ые) далее «Собственник», «Собственники помещений», а вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор управления (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД «Клевер».

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ (далее – ЖК РФ), Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г. « О минимальном перечне работ и услуг», Постановлением Правительства РФ № 124 от 14.02.2012 г. « О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами», Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г. « О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Госстроя России № 170 от 27.09.2003 г., санитарными нормами, законодательством в области пожарной безопасности, законодательством в области технического регулирования, рекомендациями инструкции по эксплуатации от застройщика, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации и правовыми актами местного самоуправления.

1.4. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников и пользователей, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных и дополнительных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

Термины, используемые в Договоре:

Пользователи – члены семей Собственников жилых помещений, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Помещение – жилое/нежилое помещение/машиноместо, находящееся во владении, пользовании и распоряжении Собственника.

Общая площадь помещения 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, которая пропорциональна размеру общей площади жилого помещения (квартиры), которой владеет Собственник.

Управление – комплекс мероприятий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и пользование общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг.

Содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержание в исправном состоянии и контроль работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

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.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору управления Многоквартирным домом, Управляющая компания по заданию Собственника в течение согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Пермь, ул. Подлесная, 2, предоставлять коммунальные и другие услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в *Приложении № 1* к настоящему Договору.

2.3. Управляющая компания обеспечивает предоставление Будущим собственникам, Собственникам помещений и иным пользующимся в этом доме лицам следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, а также услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.4. Перечень и сроки выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома помимо раздела 2 настоящего Договора определен Приложением № 2 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.5. Услуги и работы, не предусмотренные *Приложением № 2* к настоящему договору, оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату, установленной по согласованию с Управляющей компанией на основании решения общего собрания собственников. Управляющая компания определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на стендах, расположенных в подъездах. Управляющая компания не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей компании по другим причинам, не зависящим от Управляющей компании.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей компанией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.6. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и устранения аварий определены в *Приложении № 4* к настоящему договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.7. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в рамках настоящего договора не проводится. Управляющая компания предоставляет Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его частей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

2.8. Управляющая компания совместно с Советом дома определяет очередность, сроки и объемы работ по текущему ремонту многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту подписываются Председателем Совета дома или иным уполномоченным членом Совета дома в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения и один экземпляр возвращается Управляющей компании. При наличии замечаний к выполненным работам Председатель Совета дома или иной уполномоченный член Совета предоставляет Управляющей компании мотивированное письменное возражение. В случае, если Акт выполненных работ не передан Управляющей компании в предусмотренный настоящим пунктом срок, либо не направлены письменные возражения, стороны считают, что акт подписан, работы выполнены.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Выполнять работы и (или) оказывать услуги (в т.ч. дополнительные) по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию, экземпляры исполнительной документации, базы данных на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового

благоустройства, вести реестр Собственников помещений, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.4. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленном порядке.

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

3.1.6. Обеспечивать техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территории;

3.1.7. Систематически (не реже 1 раза в квартал) проводить технические осмотры и обходы 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.

3.1.8. Организовать круглосуточное диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, по ремонту оборудования и помещений, входящих в состав общего имущества, в сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью Собственников, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, оговоренные в настоящем Договоре.

3.1.10. Производить в установленном порядке расчет размера платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также за предоставленные коммунальные услуги в т.ч. на содержание общего имущества (КР СОИ), обращение с ТКО и дополнительные услуги.

3.1.11. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем письменном заявлении принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов Помещений Собственника.

3.1.12. Вести учет и хранить документацию (базы данных), полученную от застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.13. Принимать и рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.14. Проводить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома.

3.1.15. Производить начисление платежей, обеспечивая доставку платежных документов в почтовый ящик помещения, приложения «Твой город», не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

3.1.16. Информировать Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги в течение 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения информации на информационных досках установленных в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.17. Организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников помещений МКД (в период действия настоящего договора).

3.1.18. Ежегодно предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора управления в первый квартал года следующего за отчетным путем размещения указанного отчета на официальном сайте Управляющей компании и в порядке п. 10.1. ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

3.1.19. В рамках заказанных и оплаченных работ и услуг обеспечить выполнение специализированными предприятиями требований, установленных Жилищным Кодексом РФ, Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. «Правила содержания общего имущества», Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г. «Правила пользования жилыми помещениями», ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых домов», ГОСТ Р 51617-2014 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия».

3.1.20. Осуществлять согласование перепланировки помещения, изменений в системах холодного/горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения Собственникам в установленном законом порядке, в т.ч. согласно ст. 25-29 ЖК РФ.

3.1.21. Предоставлять дополнительные услуги по усмотрению собственников, на основании решения общего собрания собственников по согласованию с управляющей компанией.

3.1.22. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих, представителей собственника, выдачу в течение 7 (семи) рабочих дней со дня письменного обращения, копии из финансового лицевого счета о наличии либо отсутствии задолженности.

3.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.24. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

3.1.25. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях в многоквартирном доме, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с содержанием и эксплуатацией Многоквартирного дома.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонних лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать внесения платы за оказанные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, дополнительные услуги, а также за потребленные коммунальные услуги в т.ч. КР СОИ и обращение с ТКО, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, в занимаемое Помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им Помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.5. За плату, по отдельному соглашению (прейскуранту), производить дополнительные работы и услуги Собственнику.

3.2.6. Самостоятельно обрабатывать персональные данные собственников и лиц, пользующихся помещениями в данном доме в соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 6 Федерального Закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.

3.2.7. Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в помещение после письменного предупреждения (уведомления) собственника (потребителя) в случае:

а) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

б) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

г) использования Собственником (потребителем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения и/или норм установленных настоящим Договором;

д) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает собственник (потребитель), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям;

е) при неполной оплате потребителем коммунальной услуги в порядке и сроки, предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

3.2.9. На основании решения общего собрания собственников сдавать в аренду или в пользование нежилые, подвальные и чердачные помещения, конструктивные элементы, кровлю и фасад дома,

осуществлять согласование рекламных щитов, конструкции, размещение оборудования и т.п. на общем имуществе многоквартирного дома.

3.2.10. Представлять интересы Собственников перед физическими и юридическими лицами, в административных, контролирующих, надзорных и иных органах власти в рамках настоящего Договора.

3.2.11. При необходимости заключать с третьими лицами договор о начислении и сбора платежей, уведомив о реквизитах данной организации Собственников, Будущих собственников.

3.3. Собственник обязан:

Положения настоящего раздела применяются также и к лицам принявшим помещение по Акту приема-передачи.

3.3.1. Своевременно в установленные сроки и в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Использовать принадлежащие им помещения и общее имущество многоквартирного дома по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других Собственников, а также иных лиц, проживающих в данном доме, либо пользующихся помещениями в данном доме.

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, содержать принадлежащие им помещения с соблюдением действующих норм и правил, устранять за свой счет повреждения имущества дома, если они произошли по его вине или по вине лиц, использующих принадлежащие ему помещения. Своевременно в установленном порядке и сроки оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставяемый Управляющей компании счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- копии документов подтверждающих право собственности на Помещение: выписка, передаточный акт и паспортные данные;

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи и другие документы, подтверждающие смену владельца.

При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.6. Обеспечивать доступ в принадлежащие им помещения представителям Управляющей компании, а также организациям, осуществляющим жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.7. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования с управляющей организацией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников без согласования с Управляющей компанией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном законом порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусорные баки для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с требованием закона Пермского края от 06.04.2015 № 460-ПК «Об административных правонарушениях в Пермском крае».

л) При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

м) в зимний период с момента образования наледи и снега, производить чистку балконных козырьков, оконных отливов.

н) не устанавливать кондиционеры на фасаде многоквартирного дома, а также иных местах относящихся к общедомовому имуществу.

3.3.8. Предоставлять Управляющей компании в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.9. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора.

3.3.10. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме по телефону 8(342)200-98-68 (диспетчер), и / или через приложение «Твой город».

3.3.11. Нести ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

3.3.13. Полностью возмещать причиненный ущерб, вследствие нарушения законных прав и интересов других собственников (в т.ч. ущерб причиненный общедомовому имуществу).

3.3.14. Возмещать Управляющей компании убытки, возникшие по вине Собственников, а также иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.15. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.16. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.17. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей компании по телефону 8(342)200-98-68 (диспетчер), и / или через приложение «Твой город».

3.3.18. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

3.3.19. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг с момента получения Акта приема-передачи помещения (только для собственников нежилых помещений, для жилых с момента принятия такого решения на общем собрании собственников).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать от Управляющей компании информации о размещении ежегодного отчета о выполнении Договора в порядке, определенном законодательством РФ и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.2. Контролировать исполнение обязательств Управляющей компанией по настоящему договору, посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

3.4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

4. Цена договора, размер платы и порядок расчетов

4.1. Собственник (лицо принявшее помещение в многоквартирном доме) производит оплату в рамках настоящего договора за:

- коммунальные услуги и обращение с ТКО;

- содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также КР СОИ;

4.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за Помещения, коммунальные и дополнительные услуги, которая включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт Помещения, включающую в себя плату за: управление, эксплуатацию, содержание придомовой территории, санитарное содержание мест общего пользования, содержание лифтов, техническое обслуживание инженерного оборудования, расходы по управлению многоквартирным домом и другие расходы, плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

2) плату за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику в помещении и обращение с ТКО.

3) плату за дополнительные услуги.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.5. Плата за помещение, коммунальные и дополнительные услуги вносится с момента передачи Помещения Собственнику по акту приема-передачи ежемесячно **до 10 числа** месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Собственники вносят плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе Управляющей организации.

4.7. При наличии просроченной задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей компании, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в платежном документе, зачитываются и распределяются пропорционально в счет погашения задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условиям настоящего договора.

4.8. Плата за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома в размере **26,73 рублей** за 1 кв.м. общей площади помещения, в том числе **2,00 руб.** за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлен на период действия договора, начиная с даты подписания акта приема-передачи помещения с застройщиком, с ежегодным индексированием. Иные услуги в т.ч. «Видеонаблюдение», «Система контроля доступа» принимаются отдельными вопросами по решению общего собрания собственников.

В случае непринятия общим собранием решения об увеличении размера платы за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, до 31 декабря текущего года, размер платы начиная с 01 января каждого следующего года в течение срока действия настоящего договора, за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома подлежит ежегодной индексации данных цен (тарифов) в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с "Основными положениями определения индекса потребительских цен". При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов) не осуществляется. О предстоящем применении индексации платы управляющая компания информирует в установленном порядке, соответствующая информация будет размещена на оборотной стороне квитанции.

4.9. Оплата Собственником оказанных услуг осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией платежного документа. В выставяемом Управляющей компанией платежном документе указывается информация, определенная в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и ЖК РФ.

4.10. Срок внесения платежей — **до 10 числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки проведения работ, утверждают стоимость работ (услуг) и оплачивают такие услуги (работы) дополнительно.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственники обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

5.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы

за коммунальные услуги Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

5.6. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

1) противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

2) использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

3) не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4) аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5) пожаров, возникших не по вине Управляющей компании, и последствий их тушения.

5.7. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников, в том числе за дефекты выявленные в процессе эксплуатации по вине застройщика (т.е. за отношения возникшие в рамках договора долевого участия). Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании.

5.8. Управляющая компания не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома.

5.9. Управляющая компания не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку на придомовой территории, в том числе в нарушении норм СНиПов.

6. Контроль за выполнением управляющей компанией ее обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий договора.

6.1. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственников.

6.2. Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3(трех) человек, включая представителей Управляющей компании, Собственников, а также при необходимости подрядной компании, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей компании.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.3. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Собственник имеет право направить заявление в адрес управляющей организации о перечислении излишне оплаченных средств, приложив реквизиты для возврата денежных средств.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор считается заключенным на срок 2 (два) года с возможностью его пролонгации.

8.2. Подписанием настоящего Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно ФЗ «О персональных данных».

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

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

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9. Особые условия

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

9.2. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему договору, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.3. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет за собой недействительность прочих условий либо Договора в целом.

9.4. 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 отсутствии такового – любому Собственнику помещения или нотариусу на хранение в день окончания действия договора.

9.5. Собственники помещений дают согласие Управляющей компании осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение в части передачи представителю Управляющей компании для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если это предусмотрено действующим законодательством РФ. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, адрес, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, планирования, компании и выполнения работ по Договору управления. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций. Стороны признают юридическую силу документов переданных по электронной почте необходимых для исполнения настоящего Договора.

9.6. Информация об Управляющей компании, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте Управляющей компании (www.yougorod.ru), размещена в офисе Управляющей компании (г. Пермь, ул. 1-Красноармейская, д. 6) и на информационном портале ГИС ЖКХ <https://domgosuslugi.ru/>

9.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Состав общего имущества в многоквартирном доме, границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества

Приложение № 3 – Правила проживания и пользования помещением в МКД

Приложение № 4 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования.

10. Адрес, реквизиты Управляющей компании

ООО УК «Твой город»: 614007, Пермь, 1-я Красноармейская, 6, офис 3 ИНН: 5904337889 КПП: 590401001 ОГРН: 1165958089450 Расчетный счет: 40702810449770026736 ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК России» г. Пермь, к/с 30101810900000000603, БИК 042202603. Телефон: (342) 200-86-76 Боталов Андрей Иванович _____	Собственник помещения: _____ _____ _____ _____ _____
---	--

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
(СОГЛАСНО ПП РФ № 491 ОТ 13.08.2006 Г.)**

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, тамбур входа, лоджии и выхода из них, электрощитовая, диспетчерская, помещения для охраны, насосные, вентиляционные камеры
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- система автоматической противопожарной защиты: пожарная сигнализация, пожаротушение, дымоудаление, противопожарный водопровод;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства общей площадью 4119 кв.м., кадастровый номер 59:01:410438:288;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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;
- 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;
- модульная газовая котельная с наружным газопроводом;
- 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;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Границы эксплуатационной ответственности

2.1. Внешние границы:

сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома, является внешняя граница стены Многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности соответствующего коммунального ресурса является место соединения 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 жилого дома**) является:

А) по отоплению – клапан, запорная или регулирующая арматура 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 (включительно). 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 – контакты (включая сами контактные соединения) подсоединения питающей кабельной линии к вводному автоматическому выключателю щитка индивидуального учета и распределения 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, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО УК «Твой город»

Собственник:

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества

№	Наименование работы (услуги)	объем	стоимость с м.кв в месяц (руб.)
1	Содержание конструктивных элементов зданий, обслуживание внутридомового инженерного оборудования (в том числе аварийное обслуживание)	11366,3	5,94
2	Санитарное обслуживание домовладений – уборка придомовой территории:	11366,3	2,79
3	Уборка мест общего пользования	11366,3	2,79
4	Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых	11366,3	0,10
5	Обслуживание дымоходов и вентиляционных шахт	11366,3	0,40
6	Содержание лифтового хозяйства	11366,3	4,92
7	Обслуживание систем ДУ, ПТ, ПС	11366,3	2,10
8	Сбор, передача в спецорганизации и обезвреживание ртутьсодержащих ламп и др.	11366,3	0,05
9	Обслуживание общедомовых приборов учета	11366,3	0,66
10	Услуги по управлению	11366,3	4,98
11	Текущий ремонт	11366,3	2
	ИТОГО		26,73
Дополнительные услуги			
		ед. измерен	стоимость месяц
1	Видеонаблюдение	помещение	149 руб
2.	Система котнроля доступа		
	Вариант 1 : (2 поста консьержей круглосуточно)	кв.м.	11 руб.
	Вариант 2 : (2 поста консьержей:1 пост- 24 ч.1 пост-12 ч.)	кв.м.	8,36 руб

Виды работ, входящих в плату за ремонт жилья (текущий ремонт)

(по решению общего собрания собственников с учетом предложений управляющей компании)

1. Фундаменты:

заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;

восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;

усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);

устройство и ремонт вентиляционных продухов;

смена или ремонт отмостки;

восстановление приямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;

герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;

заделка отверстий, гнезд, борозд;

восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;

пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов зданий до 2 этажей;

ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;

утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;

замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах;

восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;

3. Перекрытия:

заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;

заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;

утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

4. Крыши:

все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;

замена водосточных труб;

ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;

замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;

восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов;

восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;

ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;

ремонт слуховых окон и выходов на крыши;

оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

5. Оконные и дверные заполнения:

смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;

установка доводчиков пружин, упоров и пр.;

смена оконных и дверных приборов.

6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;

замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;

частичная замена и укрепление металлических перил;

заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов;

восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;

устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

7. Полы:

замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома;

8. Внутренняя отделка:

восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;

все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).

9. Центральное отопление:

- смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;
- установка (при необходимости) воздушных кранов;
- утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;
- перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб в котельной;
- замена арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; гидравлические испытания систем;
- замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;
- восстановление разрушенной тепловой изоляции.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
- смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в квартирах вследствие истечения их срока службы;
- замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;
- замена внутренних пожарных кранов;
- ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
- замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя вследствие их физического износа;
- прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства:

- замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир);
- замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);
- замена светильников;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- замена и установка фото-выключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий; замена - электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;

13. Вентиляция:

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

14. Специальные общедомовые технические устройства:

- встроены, пристроены и крышные котельные и установки для нужд отопления и горячего водоснабжения;
- установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки (доочистки); установки (устройства) для приема (канализования) и очистки сточных вод;
- лифты;
- автоматизированные тепловые пункты;
- узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;
- системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

16. Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;

- устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
- замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.
- 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 УК «Твой город»

Собственник:

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Основное понятия

Правила – настоящие Правила проживания и пользования помещениями Многоквартирного дома (далее – Жилой дом), находящегося в управлении ООО УК «Твой город», разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 и другими нормативными актами, регулирующими данные правоотношения.

Управляющая организация – ООО УК «Твой город».

ДС – Диспетчерская Служба Управляющей организации.

Помещение – жилое или нежилое помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении Собственника.

2. Сфера действия настоящих Правил

Правила распространяются на всех Собственников, а также на сотрудников Управляющей организации. Правила устанавливают порядок проживания и пользования Помещениями в Жилом доме, порядок пользования и содержания общего имущества в жилом доме, порядок разрешения аварийных ситуаций, порядок устранения повреждений Помещений и неисправностей инженерного оборудования в Жилом доме, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.

3. Пользование Помещением

3.1. Пользование Помещением осуществляется с учетом соблюдения: прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, пользователей служебных, технических, офисных помещений; требований пожарной безопасности; санитарно-гигиенических, экологических и иных требований действующего законодательства.

3.2. Правила проживания распространяются на всех Проживающих в многоквартирном доме (собственник, родственники, арендатор, служащие, гости или приглашенные).

3.3. Помещения в Жилом доме используются по их прямому назначению. Собственники вправе менять назначение Помещения не иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Проживающие не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

3.5. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

3.6. Собственник обязан:

3.6.1. Содержать принадлежащее ему Помещение в чистоте и порядке.

3.6.2. Поддерживать в надлежащем состоянии инженерное оборудование Помещения.

3.6.3. Обеспечивать сохранность Помещения, бережно относиться к занимаемому Помещению и инженерному оборудованию.

3.6.4. Соблюдать правила пожарной безопасности.

3.6.5. Содержать в чистоте балконы и лоджии.

3.7. Собственнику запрещается:

3.7.1. Загромождение балконов и лоджий вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны дома. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для Помещений этажами ниже.

3.7.2. Сушка белья за пределами балкона или лоджии.

3.7.3. Выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничных клетках и в других общих помещениях Жилого дома, специально не предназначенных для данных целей.

3.7.4. Курение на территории МКД.

3.7.5. Хранение в Помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов с нарушением правил их хранения.

3.7.6. Выполнение в помещениях работ, нарушающих тишину и покой Собственников. Пользование звуковоспроизводящими устройствами, а также устройствами звукоусиления допускается лишь при условии уменьшения звука до степени, не нарушающей покоя других Собственников.

3.7.7. Сброс и слив отходов производства и мусора в систему канализации.

3.7.8. Выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче Помещений и общего имущества в Жилом доме.

3.7. Переустройства и (или) перепланировка Помещений в Жилом доме должны производиться в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.8. Собственники обязаны допускать в занимаемое Помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

3.9. В случае невозможности проведения Управляющей организацией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию Помещений по причинам, зависящим от Собственника, последний несет полную ответственность за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕУСТРОЙСТВА ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛОМ ДОМЕ

4.1. Запрещено загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования. Строительные отходы собственник вывозит собственными силами и за свой счет.

4.2. Запрещено вмешательство в систему пожарной сигнализации и дымоудаления. При самовольном вмешательстве в систему в жилых и нежилых помещениях, восстановление будет производиться за счет собственника помещения.

4.3. Любое переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей компании.

4.4. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

4.5. Уровень шума внутри помещений не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Проживающих согласно закона № 460-ПК «Об административных нарушениях в Пермском крае».

5. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

5.1. Общее имущество в Жилом доме используется для обеспечения Собственника теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях запрещается.

5.2. Собственник обязан:

5.2.1. Поддерживать в надлежащем состоянии Помещения и места общего пользования в Жилом доме. Не допускать их загрязнения и порчи. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, лестничных клетках и в других местах общего пользования.

5.2.2. Обеспечивать сохранность энергетического, санитарно-технического и специального оборудования в местах общего пользования.

5.2.3. Бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать порядок содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

5.3. Собственнику запрещается:

5.3.1. Использовать пассажирские лифты для транспортировки мебели и строительных материалов.

5.3.2. Использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов.

5.3.3. Размещать в лифтовых холлах кладовые.

5.3.4. Снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной

эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты;

5.3.5. Устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы.

5.3.6. Устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

5.3.7. Устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше дома, в других местах относящихся к общему имуществу в доме, а также в иных местах, если вышеуказанные устройства нарушают целостность кровли, фасада или внешний облик здания, за исключением оформления в надлежащем порядке.

5.3.8. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме используются для обеспечения Проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях не разрешено.

5.3.9. Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и в других местах общего пользования.

5.3.10. Парковка транспортных средств производится в специально отведенных для этой цели местах. Не допускается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.

5.3.11. Проживающий не имеет права менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без уведомления и согласования с Управляющей компанией.

5.3.12. Проживающие обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.

6. РАЗРЕШЕНИЕ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ И ИНЫХ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

6.1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую компанию.

6.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Управляющей компанией, так и самим проживающим по согласованию сторон.

6.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования:

6.3.1. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую компанию;
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

6.3.2. Затопление помещения извне:

- установить источник затопления:
 - если это крыша – необходимо уведомить об этом Управляющую компанию и предохранить вещи от порчи;
 - если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с Управляющей компанией.

6.3.3. Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- уведомите Управляющую компанию;

- если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.
- 6.4. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие правила безопасности:
- не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
 - не оставляйте автомобили открытыми;
 - старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении;
 - не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
 - не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт милиции;
 - при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам милиции или Управляющей компании.
- 6.5. В случае срабатывания пожарной сигнализации, необходимо выключить все электроприборы, покинуть помещение закрыв дверь и воспользоваться незадымляемыми лестничными маршами для эвакуации. После эвакуации необходимо выполнять дальнейшие инструкции диспетчера поста пожарной сигнализации.
- 6.6. По всем вопросам, возникающим у Проживающего необходимо обратиться в Управляющую компанию.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ

7.1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей компании в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей компании.

7.2. Нарушение Правил проживания, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

В случае несоблюдения «Правил проживания» проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО УК «Твой город»

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 сут.
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных частей наружных стен, угрожающих их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время/в летнее время	1 сут./3 сут.
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
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) – в рамках общедомового имущества.	Немедленно
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 системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Примечание: сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки собственника.