

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом,**  
**расположенным по адресу: г. Пермь, ул. Уральская, д. № 86а**

г. Пермь

от 24 октября 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью "КиАр", именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Голубева Кирилла Владиславовича, действующей на основании Устава общества и Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Пермь, ул. Уральская, д. 86а при множественности лиц на стороне собственников помещений, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании свидетельств о регистрации прав собственности заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

Настоящий договор заключен в соответствии с Жилищным кодексом РФ и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 86а по ул. Уральская

**Термины, используемые в договоре:**

**Многоквартирный дом** – здание, расположенное по адресу: ул. Уральская, д.86а, состоящее из жилых помещений, нежилых помещений (не входящих в состав общего имущества собственников помещений и не предназначенных для обслуживания более одного помещения), элементов общего имущества многоквартирного дома.

**Потребитель** – физическое лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением в многоквартирном доме, имеющие право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

**Общее имущество в многоквартирном доме** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. Состав общего имущества многоквартирного дома, его состояние и границы эксплуатационной ответственности указаны в Приложении №1 к настоящему договору.

**Лицевой счет** – счет, на котором фиксируются платежи Собственника за потребленные коммунальные услуги, плата за жилое помещение, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственников платежей в соответствии с настоящим договором. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого Помещения в многоквартирном доме.

**Инженерное оборудование** – расположенные в границах многоквартирного дома коммуникации и оборудование общего назначения, предназначенные для предоставления коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях многоквартирного дома.

**Содержание общего имущества** – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования 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.

**Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома** – плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также замена (восстановление) соответствующих элементов общего имущества многоквартирного дома (в том числе ограждающих и несущих конструкций многоквартирного дома, кровли и другого оборудования).

**Аварийный ремонт общего имущества многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

**2. Предмет договора**

2.1. Предметом настоящего договора является возмездное оказание услуг (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников помещений в многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, организации предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. Услуги по теплоснабжению Управляющая организация не оказывает Собственникам.

2.2. Управляющая организация обязуется за плату и в рамках заказанных работ и полученных средств:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий ремонт);
- создавать условия для обеспечения Собственникам помещений, Пользователям помещений и Нанимателям следующих коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение.
- в случае принятия общим собранием Собственников решения о заключении индивидуальных договоров с ресурсоснабжающими организациями и оплаты за потребленные коммунальные ресурсы и коммунальные ресурсы на

общедомовые нужды непосредственно их поставщикам (переход на прямые расчеты и договоры), предпринять все необходимые меры для организации данного процесса;

- обеспечить готовность инженерных систем.

- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Перечень работ, выполняемых Управляющей организацией по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, а также мест общего пользования, определен в Приложениях № 2 и 3, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в перечень работ и услуг вносятся по решению общего собрания собственников многоквартирного дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим договором.

2.4. Конкретные работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, подлежащие выполнению в течение календарного года Управляющей организацией, устанавливаются в плане текущего ремонта. План текущего ремонта согласовывается Управляющей организацией и председателем многоквартирного дома в срок до 01 апреля текущего года, исходя из объема денежных средств планируемых к поступлению от собственников помещений в текущем году. План текущего ремонта составляется с учетом результатов плановых и текущих осмотров общего имущества многоквартирного дома, предложений Управляющей организации, пожеланий собственников помещений, а также в соответствии с положениями п.3.3.14 настоящего договора.

2.5. Проведение капитального ремонта многоквартирного дома, а также выполнение отдельных работ на многоквартирном доме капитального характера не относится к обязанностям Управляющей компании. Капитальный ремонт многоквартирного дома проводится в соответствии с требованиями действующего законодательства на основании отдельного решения общего собрания собственников за отдельную плату.

### 3. Обязанности сторон

#### 3.1. Общие обязанности сторон:

3.1.1. Содержать многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.2. Создавать необходимые условия для проживания граждан и функционирования персонала торговых помещений.

3.1.3. Соблюдать границы ответственности по техническому обслуживанию помещений и инженерных коммуникаций, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома и помещений и коммуникаций, находящимися в помещении Собственника, указанных в Приложении №1 к Договору и являющегося его неотъемлемой частью.

#### 3.2. «Собственник» обязан:

3.2.1. Использовать принадлежащее ему помещение, места общего пользования, общее имущество и придомовую территорию исключительно по назначению, соблюдая санитарно-технические нормы и правила.

3.2.2. Предоставить «Исполнителю» сведения, необходимые для выполнения работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома №86а по ул. Уральская, проведения начислений по оплате за техническую эксплуатацию и коммунальные услуги.

3.2.3. Обеспечить допуск в занимаемые «Собственником» помещения представителей аварийных служб, инспекционных органов и «Управляющую организацию» в целях устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу, приборов контроля и учета.

3.2.4. Без оформления письменного разрешения компетентных органов в установленном законодательством порядке не производить:

- переоборудование инженерных сетей, переустройство и перепланировку помещений или их частей;

- установку и использование приборов и оборудования мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой инженерной сети. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов(свидетельств), подтверждающих соответствие действующим в РФ требованиям эксплуатационной и санитарно-гигиенической безопасности;

- изменение проектных схем учета поставляемых коммунальных услуг;

- использование теплоносителя из систем отопления и горячего водоснабжения по иному назначению.

3.2.5. Оплатить из собственных средств внесение изменений в техническую документацию многоквартирного дома в случае осуществления «Собственником» оформленных в установленном порядке перепланировки или переоборудования помещения.

3.2.6. Осуществлять оплату услуг «Исполнителя» по управлению, технической эксплуатации и текущему ремонту, предоставлению коммунальных услуг не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

Тарифы и основания для платежей приведены в Приложении №4, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

Размер обязательных платежей на содержание и эксплуатацию общего имущества пропорционален площади занимаемых «Собственником» помещений.

#### 3.3. «Управляющая организация» обязана:

3.3.1. Выполнять работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту инженерных коммуникаций и оборудования, обслуживанию придомовой территории, соблюдению санитарных норм по содержанию многоквартирного дома.

Перечень работ, выполняемых «Исполнителем» по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, а также мест общего пользования, определен в Приложениях № 2 и 3, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в перечень работ вносятся по согласованию сторон путем подписания дополнительного соглашения.

3.3.2. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования. Немедленно организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций (залив, засор канализации, отключение электроэнергии и т.п.).

3.3.3. Обеспечить «Собственника» эксплуатационными и коммунальными услугами установленного качества, принимать меры для бесперебойной работы инженерного и санитарно-технического оборудования помещений занимаемых «Собственником», в соответствии с актом границ ответственности.

3.3.4. С целью предоставления «Собственнику» коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.3.5. Представлять интересы «Собственника» как участника общей долевой собственности в рамках настоящего договора в государственных, надзорных, хозяйственных, административных и иных органах, в судах, связанных с управлением, технической эксплуатацией и предоставлением коммунальных услуг в доме № 86а по ул.Уральская.

- 3.3.6. Вести паспортно - регистрационную работу и соответствующую техническую документацию по обслуживанию дома.
- 3.3.7. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.
- 3.3.8. Предоставлять «Собственнику» расчетно-платежные документы по техническому обслуживанию и коммунальным услугам не позднее 3 числа месяца, следующего за расчетным. Осуществлять перерасчет платежей в случае не соблюдения поставщиками коммунальных услуг установленного качества и режима поставки.
- 3.3.9. В своей деятельности принимать во внимание и учитывать замечания и предложения «Собственника» по техническому обслуживанию и предоставлению коммунальных услуг.
- 3.3.10. Ежеквартально информировать совет дома о собранных средствах по содержанию и текущему ремонту дома.
- 3.3.11. Осуществлять планирование и проводить конкурсный отбор организаций применительно к работам по капитальному ремонту инженерных коммуникаций, конструктивных элементов и придомовой территории по согласованию с советом дома.
- 3.3.12. Информировать «Собственника» в течение 10 дней со дня принятия соответствующими органами решений об изменениях тарифов и нормативов качества коммунальных услуг.
- 3.3.13. Информировать «Собственника» о проведении ремонтных работ, связанных с временным отсутствием коммунальных услуг (кроме аварийных ситуаций и экстренных случаев), не менее чем за 3 календарных дня путем вывешивания объявлений на информационных досках, расположенных на первом этаже лестничной площадки подъезда.
- 3.3.14. При формировании Плана текущего ремонта в первоочередном порядке включать в него выполнение работ, предписанных контролирующими органами, судом. В случае вынесения судом, контролирующей организацией иным уполномоченным органом решения, постановления, возлагающего на Управляющую организацию проведение на общедомовом имуществе конкретного объема работ, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке внести изменения в план текущего ремонта и указать проведение предписанных работ в первоочередном порядке. При недостаточности денежных средств в текущем году по статье "текущий ремонт", предписанные работы включаются в планы текущего ремонта на последующие годы, до полного их исполнения. В том случае, если предписанные к выполнению работы относятся к работам, выполняемым в рамках капитального ремонта, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке составить смету затрат на проведение предписанных работ капитального характера, распределить полученное начисление между всеми собственниками пропорционально принадлежащим им долям и выставить полученные суммы в счетах-извещениях (квитанциях).

#### 4. Права сторон

##### 4.1. «Собственник» имеет право:

- 4.1.1. Реализовывать свои права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 4.1.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.
- 4.1.3. Получать жилищно-коммунальные услуги по качеству и своевременности в соответствии с действующими нормами и правилами.
- 4.1.4. Требовать в установленном порядке от «Управляющей организации» снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг.
- 4.1.5. Обращаться к «Управляющей организации» и получать ответ по техническим вопросам, касающимся эксплуатации и содержания многоквартирного дома № 86а по ул. Уральская.

##### 4.2. «Управляющая организация» имеет право:

- 4.2.1. Взыскивать в установленном законом порядке неустойку и убытки, понесенные в результате нарушений «Собственником» условий настоящего договора. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
- 4.2.2. Осуществлять контроль за использованием «Собственником» занимаемых помещений и мест общего пользования по их назначению и принимать меры по устранению выявленных нарушений.
- 4.2.3. Передавать, с уведомлением «Собственника», права и обязанности по настоящему договору для выполнения специальных работ третьим лицам на основании заключаемых с ними договоров
- 4.2.4. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего Собрания помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном месте для всех Собственников помещений многоквартирного дома.
- 4.2.5. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.

#### 5. Ответственность сторон

##### 5.1. Ответственность «Собственника»:

- 5.1.1. В случае использования «Собственником» занимаемого помещения и мест общего пользования не по назначению, а также нарушения прав и интересов соседей, «Управляющая организация» вправе через 7 дней после предупреждения «Собственника» обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных действующим законодательством (в частности, ст.293 ГК РФ).
- 5.1.2. В случае невыполнения «Собственником» обязательств, предусмотренных п.3.2.4. настоящего договора, он несет ответственность за все последствия, связанные с причинением неудобств или ущерба другим собственникам.
- 5.1.3. В случае несвоевременного внесения платежей, предусмотренных п.3.2.6. договора «Собственник» несет ответственность, пропорционально своей части, за исполнение штрафных санкций, выставляемых «Исполнителю» поставщиками услуг.

##### 5.2. Ответственность «Исполнителя»:

- 5.2.1. За не обеспечение – или неполное обеспечение «Собственника» жилищно-коммунальными услугами «Управляющая организация» несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 5.2.2. В случае использования «Управляющей организацией» общего имущества и мест общего пользования (помещение для хранения инвентаря и инструмента) в нарушение интересов «Собственника», «Управляющая организация» несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 6. Цена договора

6.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере годовой стоимости работ по содержанию и ремонту дома, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и предоставляются исполнителем, и выражается в сумме начисленных собственнику, нанимателю, иному владельцу или пользователю помещения, использующему помещение на законных основаниях (далее - пользователь), в течение месяца платежей за выполненные по договору работы и оказываемые услуги.

6.2. Плата за содержание и ремонт дома на весь период действия договора определяется в размерах, определенных решениями органов местного самоуправления города Перми для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, и выплачивается ежемесячно в равных суммах, если только общим собранием собственников помещений в доме (далее – собрание) не принят и не согласован письменно с исполнителем в порядке, определенном пунктом 2.1. договора, иной размер этой платы либо ее выплата неравными суммами в течение года.

6.3. При невыполнении отдельных работ или снижении их периодичности, объема либо качества размер платы за жилое помещение снижается на соответствующую величину в порядке, определенном федеральным и областным законодательством, муниципальными правовыми актами (далее – правовые акты) и договором.

## 7. Особые условия

7.1. Договор подлежит согласованию с советом собственников помещений в лице уполномоченного представителя дома №86а по ул. Уральская.

7.2. Совет собственников помещений осуществляет коллективный контроль за работой «Исполнителя» по выполнению договора.

7.3. Совет собственников помещений предоставляет «Исполнителю» техническую и юридическую документацию, необходимую «Управляющей организации» для надлежащего исполнения условий настоящего договора.

7.4. Затраты, связанные с выполнением «Управляющей организацией» дополнительных работ, не предусмотренных настоящим договором и возникшие по объективным причинам – аварийная ситуация, стихийное бедствие, законодательное решение – покрываются «Собственником» отдельно на основании дополнительного соглашения.

7.5. Считать общедоступным местом для информационных сообщений информационную доску, расположенную на первом этаже каждого подъезда.

7.6. Все споры при выполнении договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, когда стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке.

## 8. Согласие субъектов персональных данных на обработку персональных данных

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

8.2. 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; ведении базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на лицевой счет, начисления субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, расчета пени в электронном и на бумажном носителе; исполнения прочих условий договора управления жилым домом. Данная деятельность может осуществляться как ООО "КиАр", так и ее подрядной организацией.

8.3. Для исполнения данного Договора ООО "КиАр" может осуществлять передачу персональных данных на основании официального запроса третьим лицам без дополнительного согласия субъектов персональных данных в случаях прямо установленных законом.

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

8.5. Субъекты персональных данных уведомлены о своем праве отозвать согласие путем подачи в ООО "КиАр" письменного заявления после окончания действия договора управления.

## 9. Срок действия договора

9.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 год.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.3. После истечения срока действия договора или в связи с его досрочным прекращением «Исполнитель» обязан в 20-дневный срок передать представителю совета помещений всю документацию по техническому и коммунальному обслуживанию дома №86а по ул. Уральская, а также перечислить полученные и неизрасходованные по Договору средства, включая накопленные средства собственников на капитальный ремонт на расчетный счет вновь выбранной Управляющей организации или собственнику, уполномоченному общим собранием собственников.

9.4. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

9.5. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для изменения либо расторжения настоящего договора.

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

#### 10. Заключительные условия

10.1 Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений после утверждения его текста Советом собственников помещений многоквартирного дома.

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

10.3. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 – «Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности».

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

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

Приложение №4 – Тарифы и основания для платежей.

Приложение №5 – Форма акта обследования технического состояния жилого дома.

#### 11. Адреса и реквизиты сторон

##### «Собственник»

Собственники помещений по адресу:

г. Пермь, ул. Уральская, д. №86а кв. № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

##### «Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью "КиАр"

Юридический адрес: г. Пермь, ул. 1905 года, д.1 офис №2

Фактический адрес: г. Пермь, ул. 1905 года, д.1 офис №2

ИНН 5904356680 КПП 590401001 ОГРН 1175958045780

р/с 40702810449770006905

ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 042202603

кор. счет 30101810900000000603

тел./факс +7 (342) 225-08-10;

E-mail: ukkiar@yandex.ru

Собственник

*Григорьева* *серу*

Директор

/ Голубев К.В.



**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОГО ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ РАБОТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ В РАМКАХ ДОГОВОРА (статья 36 ЖК РФ)**

1. Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир (нежилых помещений, кроме общедоступных технических помещений) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, мастерские, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), узлы управления.
2. Иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.
3. Крыши, ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий), ограждающие ненесущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (включая элеваторные узлы, водопроводные рамки и другое инженерное оборудование).
5. 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 внутридомовой системы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
6. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства (границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определены на основании данных государственного кадастрового учета, а при его отсутствии – определяются уполномоченным представителем в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений и естественно сложившихся границ землепользования).
7. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном в п.6 приложения №1 земельном участке (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).

**ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**Внешние:**

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 дома) является внешняя граница стены дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – место соединения коллективного прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

**Внутренние:**

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

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

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

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

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

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

Подписи сторон:

«Управляющая организация»



«Собственник»



## **ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ (ОБСЛУЖИВАНИЮ) МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

(работы выполняются только в отношении общего имущества собственников)

- 1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений**
  - 1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений).
  - 1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, укрепление трубопроводов).
  - 1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки).
  - 1.4. Прочистка канализационного лежака.
  - 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек с восстановлением их работоспособности.
  - 1.6. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.
  - 1.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов с восстановлением заземления и изоляции.
- 2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период**
  - 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
  - 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы (при наличии письменного поручения заказчика с включением стоимости работ в состав платы).
  - 2.3. Снятие пружин на входных дверях.
  - 2.4. Консервация системы центрального отопления.
  - 2.5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок (в границах земельного участка дома).
  - 2.6. Ремонт просевших отмосток.
- 3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период**
  - 3.1. Консервация поливочной системы.
  - 3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
  - 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, тамбурах.
  - 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
  - 3.5. Проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзи.
  - 3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
  - 3.7. Ремонт либо замена неисправных дверей вспомогательных помещений.
  - 3.8. Проверка состояния продухов в цоколе.
  - 3.9. Поставка пружин на входных дверях.
  - 3.10. Ремонт и укрепление входных дверей.
- 4. Прочие работы, выполняемые по мере необходимости**
  - 4.1. Регулировка и наладка системы центрального отопления.
  - 4.2. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
  - 4.3. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием (при наличии письменного поручения заказчика с включением стоимости работ в состав платы).
  - 4.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями (при наличии письменного поручения заказчика с включением стоимости работ в состав платы).
  - 4.5. Удаление с крыш снега и наледи.
  - 4.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
  - 4.7. Уборка и очистка придомовой территории.
  - 4.8. Выполнение заявок по предотвращению и ликвидации аварийных ситуаций.
  - 4.9. Осуществление регистрационного учета граждан, выдача справок в установленных законодательством случаях и порядке.
  - 4.10. Информирование собственников помещений об изменении размера платы за работы исполнителя.
  - 4.11. Подготовка предложений собственникам о проведении всех видов ремонта дома.
  - 4.12. Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений в доме, подготовка дома к сезонной эксплуатации.

### **Уборка и очистка придомовой территории дворником.**

#### **а) уборка в зимний период:**

- подметание свежеснеженного снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – по необходимости;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- механизированная уборка территории от снега.

#### **б) уборка в теплый период:**

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 2 раза в сезон;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;

### **Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.**

#### **а) влажное подметание лестничных площадок и маршей - 2 раза в неделю;**

#### **б) мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц**

#### **в) мытье окон - 2 раза в год**

#### **г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботоочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;**

#### **д) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.**

### **Цель осмотров.**

Выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов. Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан. В процессе осмотра ведется наладка инженерного оборудования и исправляются мелкие дефекты. Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале, где данные систематизируются по элементам жилого здания для определения вида ремонтных работ.

### **Примечание:**

1. Работы по подготовке к эксплуатации в весенне-летний период выполняются в период с 1 января по 25 апреля.
2. Работы по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период выполняются в период с 1 мая по 15 октября. Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

### **Аварийное обслуживание:**

Диспетчер обслуживающей организации осуществляет прием и выполнение работ по заявкам населения. Прием заявок осуществляется при непосредственном общении с жильцами по телефону. Регистрация заявок населения и контроль за выполнением работ осуществляется с помощью журнала заявок населения. О всех авариях или перерывах в работе систем водоснабжения, канализации, тепло-, электроснабжения срочно сообщает в аварийную службу обслуживающей организации, а при необходимости в специализированные организации, обслуживающие газовое оборудование, водопроводно-канализационное и др.

### **Аварийная служба осуществляет:**

-срочную ликвидацию засоров канализации;

-устранение аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации: закрытие, открытие запорной арматуры, установка хомутов, бандажей на трубопроводе, смена небольших участков трубопроводов (до 2м), заделка свищей свищей и зачеканка раструбов, выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода, ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов.

-ликвидацию повреждений во внутренних сетях электроснабжения: замена неисправных участков электрической сети, (до 2м), замена предохранителей, ремонт электрощитов (подтяжка и зачистка контактов), замена плавких вставок в электрощитах.

**Подписи сторон:**

«Управляющая организация»



«Собственник»



**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ДОМА**  
(работы выполняются только в отношении общего имущества собственников)

1. Фундамент: устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия: частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, ремонт и замена участков водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Лестницы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы: восстановление или замена отдельных участков и элементов.
7. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических и других общедомовых вспомогательных помещениях.
8. Центральное отопление: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.
9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.
10. Электроснабжение и электротехнические устройства: установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением электроплит и других внутриквартирных устройств и приборов.
11. Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек.

**Примечание:**

Все работы оплачиваются по ценам исполнителя без увеличения общего размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. По письменному согласованию сторон при наличии средств на лицевом счете дома могут проводиться замена и восстановление элементов и частей элементов специальных общедомовых технических устройств (видеокамеры и т.п.), выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда, а равно и иные работы, не указанные в договоре.

Подписи сторон:

«Управляющая организация»



«Собственник»

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters, positioned below the text "«Собственник»".

**Действующие тарифы  
на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома по адресу:  
г. Пермь, ул. Уральская, 86а**

Наименование услуги	Единица измерения	Тариф в месяц
Содержание жилья	руб./кв. м. общ. площади	13,06
Текущий ремонт	руб./кв. м. общей площади	6,26
Услуги по управлению	руб./кв. м. общей площади	3,15

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

За услуги по содержанию общего имущества и за текущий ремонт размер платы, указанный в настоящем договоре, изменяется в случае изменения размера платы за оказание соответствующих услуг установленного для нанимателей жилых помещений муниципального и государственного жилищного фондов пропорционально такому изменению. О вводимом изменении размера платы Управляющая компания информирует собственников многоквартирного дома путем размещения информации о таком изменении в местах, доступных для ознакомления с ней, не позднее одного месяца, до дня применения измененного размера платы.

Размер платы за дополнительные услуги, указанные в п.4.2.5. настоящего договора, определяется в соответствии с Прейскурантом Управляющей компании.

Подписи сторон:

«Управляющая организация»



«Собственник»

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, positioned below the text "«Собственник»".

**Акт обследования  
технического состояния жилого дома  
по адресу: г. Пермь, ул. Уральская, д. 86а**

**Общие сведения**

Этажность	Строительный объем (м3)	Количество квартир	Общая площадь здания/квартир, м2	Площадь кровли, м2	Длина м/пн швов, м	Количество подъездов
Серия 1-447С	Год последнего кап. ремонта и характер выполненных работ					
Год постройки						

**Комиссия в составе:**

от ООО «КиАр» -

от подрядной организации –

от собственников -

произвели осмотр вышеуказанного строения, технического состояния основных конструктивных элементов, инженерного оборудования и придомовой территории.

**Результаты обследования**

Наименование элемента	Описание и назначение элемента	Ед. изм.	Кол-во	Техническое состояние
<b>Конструктивные элементы</b>				
Фундамент	Ленточный ж/бетонный			
Стены наружные	Кирпичные т-70см	м2		
Цоколь	Штукатурка, побелка	м2		
Отмостка	Асфальт	м2		
Крыша	Неотъемлемая часть здания, служащая для защиты от атмосферных осадков, от воздействия жары и холода материал: шифер по деревянной обрешетке	м2		
Водосточные трубы		м		
Чердак	Утеплитель — шлак	м2		
Крыльцо	Обустроенная площадка перед входом в здание, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня входа к уровню земли	м2		
Козырек	Ж/бетонная плита	м2		
Подъезд	Часть жилого дома, ограниченная лестничной клеткой	шт.		
тамбур	Помещение, предназначенное для защиты от прямого проникновения	м2		
лестничная клетка	Часть подъезда, предназначенная для смены направления лестничных маршей или для оборудования входов в помещения, уборочная площадь	м2		
Окна	Деревянные, двойные створные	м2		
Двери	Входные - металлические; Тамбурные - деревянные	м2 м2		

Балконы	Ж/б плиты	шт.		
Инженерное оборудование				
Холодное водоснабжение	Централизованное лежанка стояки полипропиленовые	М М		
Канализация	Централизованная лежанка стояки	М М		
Горячее водоснабжение	Централизованное лежанка стояки полипропиленовые	М М		
Отопление	Централизованное лежанка стояки	М М		
Эл.снабжение	Централизованное, 220 Вт вводный распределитель учета электроэнергии расположен в тамбуре 1-го подъезда			
Вентиляция	Приточно-вытяжная			
Газоснабжение	Централизованное			
Узел управления	Помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования ХГВС, отопления трубы ХГВС, отопления - отопление — ; вентиля: ; гвс - вентиля: , , ; хвс — вентиля: , приборы учета ХГВС, отопления, циркуляции - приоб.	м2		
Земельный участок	Земельный участок, на котором расположен МКД, а также участок, примыкающий к дому с непосредственным выходом на него	м2 м2		
Дворовая территория	Проезд, тротуар прочие зеленые насаждения грунт	м2 м2 м2 м2		
	Детская площадка			

Подписи сторон:

От «Собственников»



От «Управляющей организации»

