

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: г. Пермь, ул. Николая Быстрых, дом № 15**

город Пермь

03 марта 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МАСТЕР КОМФОРТА», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Сергеева Алексея Николаевича, действующей на основании Устава, и

Собственники помещений, в многоквартирном доме № 15, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Николая Быстрых, при множественности лиц на стороне собственников помещений, именуемые в дальнейшем «Собственники помещений», в лице _____ действующей на основании Протокола общего собрания собственников от 03.03.2023 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины и определения

В целях настоящего договора используются следующие понятия:

- **Многоквартирный дом** - здание, расположенное по адресу: город Пермь, ул. Николая Быстрых, дом № 15, 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** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

- **Общее имущество Многоквартирного дома** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование; 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; а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. **Описание Общего имущества Многоквартирного дома** приводится в **Приложении № 1 к Договору**.

- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме (жилых и нежилых), не относящихся к общему имуществу дома.

- **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 Собственника 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 Многоквартирного дома** – 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** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей Общего имущества Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.

- **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, лифтов, 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.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, 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 Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Управляющая компания обязуется за плату и в рамках заказанных работ и полученных средств:

- Осуществлять управление Многоквартирным домом,
- Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома.
- Обеспечивать предоставление Собственнику и иным Потребителям коммунальных услуг: холодное водоснабжение, теплоснабжение (отопление), горячее водоснабжение, водоотведение.

1.3. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома указаны в **Приложении № 2. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту** поименован в **Приложении № 3** к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

1.4. Конкретные работы по текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, подлежащие выполнению в течение календарного года Управляющей организацией, устанавливаются в Плате текущего ремонта. План текущего ремонта согласовывается Управляющей организацией и Председателем Совета Многоквартирного дома в срок до «01» марта 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.3.1.14 настоящего Договора.

1.5. 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.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Передача Помещения

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права в соответствии с положениями законодательства.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

2.2. Оказание услуг (выполнение работ) по данному Договору осуществляется Управляющей организацией с момента ее таковой выбора в установленном действующим законодательством порядке, но не ранее даты (момента) указанной(ого) в настоящем Договоре. Управляющая организация обязана приступить к управлению Многоквартирным домом не позднее чем через 30 календарных дней с даты Протокола Общего собрания.

2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения, либо инфраструктуры, либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором. Вне зависимости от фактического использования (не использования) помещения, собственники обязаны вносить плату за Услуги по Договору по статьям: отопление, текущий ремонт, текущее обслуживание (содержание), общедомовые нужды, взносы на капитальный ремонт.

2.4. Сдача-приемка выполненных работ и оказанных услуг производится на основании Актов выполненных работ и услуг. Работы и услуги по содержанию общего имущества Многоквартирного дома сдаются Управляющей организацией 1 раз в квартал календарного года, не позднее 31 числа месяца следующего за окончанием квартала. Работы и услуги по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома сдаются Управляющей организацией 1 раз в календарный год, не позднее 31 января года, следующего за отчетным. Подписание Актов выполненных работ и услуг является обязанностью Председателя Совета многоквартирного дома. Основанием для оплаты услуг Управляющей организации являются соответствующие платежные документы.

2.5. В случае отсутствия заявления Собственника, подписанного Председателем Совета Многоквартирного дома и Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

2.6. Услуги по Договору управления оказываются всем Собственникам помещений в Многоквартирном доме. Устанавливаются следующие особенности для отдельных категорий собственников:

– С Собственниками нежилых помещений в Многоквартирном доме, помимо распространения на них действия условий Договора управления, заключается отдельный договор оказания услуг, оплата по которому производится на основании счетов-фактур.

– В отношении Помещений, находящихся в муниципальной собственности, помимо распространения на них условий Договора управления, с уполномоченным учреждением заключается договор управления муниципальными Помещениями. Обязанность по внесению платы за пустующие муниципальные Помещения в полном объеме лежит на муниципальном собственнике. С момента распределения муниципального Помещения, обязанность по внесению платы за помещение лежит на нанимателе и членах его семьи. На нанимателей и членов их семей распространяются условия Договора управления в части, с учетом особенностей их правового статуса. Плата за капитальный ремонт за муниципальные Помещения вносится муниципальным собственником.

2.7. Собственники помещений поручают Управляющей компании, в рамках исполнения ею принятых на себя по договору обязательств, представлять свои интересы (вести дела) во всех муниципальных, административных, правоохранительных, налоговых, арбитражных, судебных (всех инстанций), исполнительных и иных учреждениях и организациях, в том числе в органах дознания, следствия и прокуратуры, государственной жилищной инспекции со всеми правами, какие предоставлены законом истцу, ответчику, третьему лицу, потерпевшему, заявителю:

– подписывать и подавать исковые заявления, претензии, отзывы на исковые заявления и заявления об обеспечении иска, различного рода документы, с правом передачи дела в третейский суд, полный или частичный отказ от исковых требований и признание иска, изменение основания или предмета иска, заключение мирового соглашения;

– обжалования решений суда, арбитражного суда (всех инстанций), в том числе право на подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование действий судебного пристава-исполнителя;

– предъявление исполнительного документа к взысканию, получению присужденного имущества, денежных средств;

– получать присужденные денежные средства в пределах сроков исковой давности для дальнейших расчетов.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.

3.1.2. Представлять законные интересы Собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами.

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

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

3.1.5. Вести реестр Собственников помещений, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего Договора, Управляющая компания обеспечивает изготовление недостающей технической документации. Расходы управляющей компании, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений за дополнительную плату, не входящую в стоимость содержания и текущего ремонта общедомового имущества.

3.1.7. Организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников помещений, выдачу выписок из лицевых счетов, необходимых справок о проживании и др. документов. Организовать паспортный учет (прием и сдача в УФМС документов на регистрацию по месту пребывания, жительства, на оформление или замену паспорта и т.п.).

3.1.8. Организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей.

3.1.9. Осуществлять передачу в пользование Общего имущества многоквартирного дома, заключать необходимые договоры на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

3.1.10. Заключать договоры с собственниками и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома.

3.1.11. Обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящим в предмет настоящего договора.

3.1.12. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу в течение 10 рабочих дней письменно, либо устно, если вопрос не носит спорный характер.

3.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.14. 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 платны 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).

3.1.15. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.16. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим Договором.

3.1.17. Не позднее 8 числа месяца следующего за истекшим предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовый ящик Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для оплаты Платы за услуги Управляющей организации и задолженности по оплате данной платы.

3.1.18. На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

3.1.19. По итогам завершения календарного года срока управления Многоквартирным домом, предоставлять Отчет о выполнении Договора управления за соответствующий предыдущий календарный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации в срок до 01 апреля года, следующего за текущим.

3.1.20. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационных стендах Многоквартирного дома.

3.1.21. Информировать Собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.22. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на оплату непредвиденных работ по ремонту, выполнение предписаний надзорных органов, актов вандализма. Не использованные денежные средства по статье «текущий ремонт» в виде экономии переходят на следующий финансовый год.

3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров;

3.2.6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки, в том числе:

- 1) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;
- 2) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.7. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по оплате Платы за услуги по настоящему Договору, и иные требования.

3.2.8. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги (далее – «Дополнительные услуги») согласно Прейскуранту Управляющей компании. Дополнительные услуги оказываются по заявке Собственника, иного Потребителя за отдельную плату. Оказание Дополнительных услуг является самостоятельными от настоящего Договора гражданско-правовыми отношениями.

3.2.9. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома, стоимости восстановительного ремонта, сроками исполнения предписания. В случае неисполнения Собственником предписания Управляющая компания вправе самостоятельно провести восстановительные работы или поручить выполнение работ по приведению работ третьим лицам с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.10. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, на оборотной стороне счетов-извещений, либо иным допустимым способом.

3.2.11. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.12. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.13. Проводить в соответствии с действующим законодательством проверку фактического количества проживающих в Помещении лиц, составлять соответствующие акты и производить начисления за потребленные услуги, исходя из установленного в ходе проверки количества проживающих в Помещении лиц, а также взыскать с Собственника понесенные в связи с несоответствием количества заваленных и фактически проживающих в Помещении лиц убытки.

3.2.14. Заключать договоры о сдаче Общедомового имущества Многоквартирного дома или его элементов в возмездное или безвозмездное пользование на условиях и в порядке, определенном Общим собранием Собственников помещений. Доходы, полученные от сдачи Общедомового имущества в возмездное пользование подлежат обособленному учету и с согласования Совета Многоквартирного дома направляются на выполнение определенных работ в рамках текущего ремонта Общедомового имущества.

3.2.15. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Управляющая организация не обязана выполнять работы, не включенные в план текущего ремонта Многоквартирного дома или на цели выполнения которых Собственниками помещений не выделены дополнительные (целевые) денежные средства. Управляющая организация несет ответственность и обязана выполнять работы и оказывать услуги только в рамках произведенных собственниками оплаты по Договору. Ответственность за невыполнение на Многоквартирном доме работ по текущему обслуживанию и ремонту, не включенных в план текущего ремонта и не оплаченных Собственниками помещений несут сами Собственники помещений, в силу ст.210 Гражданского кодекса РФ.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

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

4.1.2. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания Собственнику услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.3. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

1) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения, и при условии согласования проекта переустройства с необходимыми органами и организациями, а также с Управляющей организацией;

2) не производить без согласования Управляющей организации перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

3) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не закрывать доступ к инженерным коммуникациям (в том числе путем их скрытия в вновь созданной конструкции, которую необходимо демонтировать, для обеспечения доступа к инженерным коммуникациям), а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре. В случае нарушения данного требования, обязанность по демонтажу загромождающих конструкций и обеспечению доступа лежит на Собственнике. Управляющая компания не несет ответственность за повреждение имущества Собственника, возведенного

с нарушением настоящего требования и препятствующего доступу к инженерным коммуникациям, в процессе проведения Управляющей компанией работ на общем имуществе Многоквартирного дома;

4) не использовать лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;

5) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

6) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

7) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

8) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

9) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

10) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

11) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

12) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке установку на фасаде (общем имуществе) Многоквартирного дома кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования;

13) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие и пищевые отходы в мусоропровод, а также наполнители для туалета домашних животных. Заключение настоящего договора управления, собственники и проживающие в многоквартирном доме лица подтверждают, что им разъяснен запрет и последствия его неисполнения в установленном законом порядке;

14) самостоятельно осуществлять очистку внешних подоконников, козырьков балконов (при наличии) от снега и наледи в зимний период. Очистка должна производиться по мере необходимости, с соблюдением требований безопасности. В случае повреждения имущества третьих лиц, в результате схода снежно-ледовых масс с козырька балкона, внешнего подоконника Собственника Помещения и причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, ответственность лежит на Собственнике Помещения.

4.1.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

4.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.7. Не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования, для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления акта недопуска в Помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника, других собственников помещений (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

4.1.8. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.9. Использовать Помещение в соответствии с его назначением.

4.1.10. Экономно расходовать коммунальные ресурсы.

4.1.11. Обеспечить личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников Многоквартирного дома.

4.1.12. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

1) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

2) о смене нанимателя или арендатора Помещения;

3) об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

4) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

5) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

6) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации оперативно связаться с Собственником.

7) о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот. В случае осуществления перевода жилого помещения в нежилое собственник обязан: предоставить в Управляющую компанию копию соответствующего акта, а также копию свидетельства о праве собственности на нежилое помещение; заключить с Управляющей компанией договор как собственник нежилого помещения в соответствии с установленным в Управляющей компании порядком.

4.1.13. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов Общего имущества Многоквартирного дома. В случае не сообщения Управляющей компании о наличии неисправностей и нарушений в период между плановыми (2 раза в год – осень, весна) и текущими (1 раз в месяц) осмотрами, которые не были выявлены в процессе данных осмотров и/или отсутствовали на момент их проведения – Собственники помещений лишаются возможности предъявлять Управляющей компании требования о не надлежащем выполнении работ, оказании услуг по настоящему Договору, в части выявленных недостатков. В отсутствие поступления информации от Собственников помещений, недостатки выявляются в ближайший осмотр Общедомового имущества (текущий, плановый), сотрудником Управляющей организации.

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

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

4.1.16. Хранить счета-извещения (квитанции) на внесение платы за Услуги по Договору и квитанции о их оплате в течение 3 лет.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций, в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством..

4.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. Права и обязанности Председателя Совета Многоквартирного дома:

4.3.1. Председатель совета и члены Совета Многоквартирного дома избираются Собственниками помещений на Общем собрании собственников из числа Собственников помещений дома на срок не менее двух лет.

4.3.2. От Многоквартирного дома избирается один Председатель совета и члены совета многоквартирного дома в составе не менее 2-х человек (рекомендуется по одному представителю от 20-30 квартир). В соответствии с Жилищным кодексом РФ избрание Совета и его Председателя является обязанностью собственников многоквартирного дома.

4.3.3. Председатель совета многоквартирного дома, уполномоченный общим собранием собственников, от имени всех собственников помещений и в их интересах, уполномочен:

– осуществлять контроль за выполнением оказания услуг и (или) выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме,

– принимать участие в составлении, изменении и согласовании плана текущего ремонта Общего имущества многоквартирного дома, подписывать план текущего ремонта Общего имущества. В случае не осуществления Собственниками в установленном порядке выбора Совета дома и его Председателя, управляющая компания определяет перечень необходимых работ по текущему ремонту самостоятельно.

– подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества,

– направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении Управляющей организацией обязательств по Договору.

– вносить свои предложения и совместно с Управляющей организацией формировать и согласовывать план капитального ремонта Общего имущества многоквартирного дома.

– осуществлять контроль за ходом выполнения работ по плану капитального ремонта Общего имущества, принимать и подписывать акты приема-сдачи работ, выполненных по плану капитального ремонта Общего имущества, в том числе, акты ввода в эксплуатацию законченного капитального ремонта объекта.

– совместно с Управляющей организацией составлять и подписывать акты о техническом и санитарном состоянии Общего имущества многоквартирного дома, фактическом использовании жилых и нежилых помещений.

4.4. Собственники помещений вправе осуществлять Контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательства по договору управления в следующем порядке и формах:

4.4.1. Контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Советом Многоквартирного дома, непосредственно Собственниками помещений и (или) их законными представителями.

4.4.2. В ходе осуществления контроля Собственник имеет право:

1) выявлять и сообщать о выявленных недостатках в состоянии Общедомового имущества Многоквартирного дома, получать информацию о принятых по итогам сообщения мерах (планируемых действиях, сроках, результатах) в течение 10 рабочих дней с момента обращения;

2) знакомиться с информацией и документацией по вопросам управления Многоквартирным домом в пределах, установленных Стандартом раскрытия информации, запрашивать указанную информацию в Управляющей организации как лично, так и через Совет Многоквартирного дома (его Председателя), получать запрошенную информацию в течение 10 рабочих дней с момента обращения;

3) в случае не выполнения Управляющей организацией законно и обоснованно предъявленных в письменном виде претензий относительно не надлежащего выполнения обязательств по настоящему Договору, обращаться в надзорные органы с соответствующими заявлениями;

4) быть избранным в состав членов Совета многоквартирного дома, в том числе его Председателем, в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством, для осуществления взаимодействия с Управляющей организацией и контроля исполнения ей обязательств по настоящему Договору.

4.4.3. Через Совет многоквартирного дома, его Председателя, как уполномоченных Собственниками помещений лиц, Собственник осуществляет контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в том числе в следующих формах:

1) участие в планировании объемов и сроков выполнения работ по текущему ремонту, отслеживание фактического их выполнения в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;

2) принятие по инициативе управляющей организации участия в осмотрах Общедомового имущества Многоквартирного дома, как плановых, так и внеплановых;

3) осуществление приемки работ и услуг Управляющей организации путем подписания соответствующих Актов, в порядке и сроки, установленные настоящим Договором и действующим законодательством;

4) осуществление фиксации фактов ненадлежащего оказания услуг путем подписания соответствующих Актов, в порядке и сроки, установленные настоящим Договором и действующим законодательством;

4.4.4. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации предоставления коммерческой информации, в том числе договоров, заключенных между Управляющей организацией и ее контрагентами, финансовую документацию по данным договорам (счета-фактуры, платежные документы, иные расчетные документы, информацию).

5. Цена Договора. Плата за Услуги

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт, плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, а также возмещения затрат Управляющей организации по оплате потребленных Собственником и проживающими с ним лицами Коммунальных услуг, и Коммунальных услуг для содержания Общего имущества Многоквартирного дома (далее – «**Плата за Услуги**»).

5.2. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается соразмерно Доле Собственника и состоит из платы за текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома. Размер платы устанавливается на основании размера платы, установленной органами местного самоуправления и иными полномочными органами, если собственниками на общем собрании не будет установлен иной размер платы, с учетом рекомендаций Управляющей компании. В случае применения размера платы, установленного органами местного самоуправления и иными полномочными органами, содержание (составляющие элементы и их соотношение) размера платы определяется утвердившим ее органом. Плата за услуги Управляющей организации включена в утвержденные тарифы.

5.3. Одностороннее уменьшение размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома Собственниками Помещений не допускается и является для Управляющей организации основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

5.4. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.5. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа (счета-извещения), направленного Управляющей организацией.

5.6. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для его получения. В случае не получения от Собственника в срок до 20 числа месяца, следующего за текущим заявлением о не получении, утрате платежного документа, Собственник считается получившим платежный документ.

5.7. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения органом местного самоуправления либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных услуг.

5.8. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно **до 15 числа месяца**, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.9. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.10. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.11. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.

5.12. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

6. Ответственность Сторон Договора

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

6.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

6.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

6.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

6.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией. В случае если в результате проведения работ на общем имуществе Многоквартирного дома, было повреждено несанкционированно размещенного оборудования на общем имуществе Многоквартирного дом, Управляющая организация ответственность не несет.

6.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

6.5. Управляющая организация не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников Помещений.

6.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

6.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, определенном законодательством, с взиманием с Собственника платы за возобновление поставки коммунального ресурса.

6.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

6.9. Примененные в отношении Управляющей организации штрафные санкции, в случаях, когда Управляющая организация освобождена от ответственности или Собственники лишены права предъявлять Управляющей организации требования, в соответствии с условиями настоящего Договора – возлагаются на собственников помещений, путем включения в затраты по статье «Текущий ремонт Общедомового имущества Многоквартирного дома».

7. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

7.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией:

7.7.1 путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме;

7.7.2 путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

7.7.3 посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме.

7.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки соответствующего уведомления.

7.3. Каждая Сторона гарантирует возможность доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

7.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

7.5. Общая информация доводится до Собственников помещений путем размещения на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома или вложения информационных листов в почтовые ящики Собственников помещений.

8. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем подписания протокола общего собрания с решением о заключении Договора управления Многоквартирным домом.

8.2. Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) календарный год.

8.3. Управляющая организация обязана на день вступления настоящего Договора в силу составить Акт технического состояния Многоквартирного дома, который относится к технической документации Многоквартирного дома и хранится в Управляющей организации.

8.4. По окончании установленного срока действия Договора, и при условии не получения Управляющей организацией от Собственника уведомления об отказе от заключения Договора управления на новый срок, действие Договора продлевается на тот же срок на определенных настоящим Договором условиях.

8.5. В случае, если на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов от общего числа голосов Собственников помещений деятельность Управляющей компании по исполнению настоящего договора будет признана неудовлетворительной, то Управляющей компании должно быть вынесено предупреждение с установлением срока для устранения недостатков. Срок для устранения недостатков не может быть менее 30 (тридцати) дней.

8.6. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

8.8. 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.

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

8.10. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на претензии, при урегулировании вопроса в досудебном порядке, устанавливается сторонами равным – 20 календарных дней (но не менее 10 рабочих дней).

8.11. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

10. Заключительные положения

10.1. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие Управляющей организации на обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, номер телефона, учетно-регистрационные данные, паспортные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности). Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

10.2. Настоящее согласие дается с целью осуществления паспортного и регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания; выполнения операций прибытия/убытия; ведения базы данных по паспортному и регистрационному учету в электронном и на бумажном носителе; организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, ведения лицевого счета субъекта персональных данных; ведения базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на лицевой счет, начисления субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, печати и доставке платежных документов, расчета пени в электронном и на бумажном носителе, взыскания задолженности, исполнения прочих условий настоящего Договора. Данная деятельность может осуществляться как Управляющей компанией, так и ее подрядной организацией.

10.3. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

10.4. Собственник, в случае предоставления им номера телефона или e-mail дает свое согласие на получение рассылки от Управляющей организации в рамках исполнения Управляющей организацией настоящего Договора. Для отказа от рассылки Собственнику необходимо подать об этом письменное заявление в Управляющую организацию.

10.5. Стороны согласовали использование при подписании настоящего договора и в последующих взаимоотношениях по настоящему Договору факсимильной подписи Сторон и их представителей.

10.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

10.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:




Приложение № 1 Перечень общего имущества Многоквартирного дома

Приложение № 2 Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома

Приложение № 3 Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

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

11. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:	Собственники помещений:
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МАСТЕР КОМФОРТА» ИНН 5906105668, ОГРН 1115906000880 614990 г. Пермь, ул. Дружбы, д. 34</p> <p>Генеральный директор  А. Н. Сергеев _____ М.П.</p> 	<p><i>Лицо, уполномоченное на подписание договора управления, действующее на основании протокола общего собрания собственников от 03 марта 2023 года:</i></p> <p> (подпись)</p>

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Состав имущества:

В состав общего имущества включаются общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 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; а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Границы эксплуатационной ответственности:

2.1. Внешние:

2.1.1. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиками тепловой энергии, питьевой воды на водоснабжение и водоотведение и Управляющей организацией (**Внешняя граница сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

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

2.1.3. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиком электроэнергии и Управляющей организацией (**Внешняя граница сетей электроснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внешняя граница стены дома, если актом разграничения эксплуатационной ответственности подписанном сторонами не предусмотрено иное.

2.2. Внутренние:

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

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ И ОКАЗАНИЯ УСЛУГ
ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

№ п/п	Перечень работ	Периодичность
1. Санитарное содержание помещений общего пользования		
1.1.	Уборка лестничных клеток	
1.1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1 раз в два дня
1.1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
1.1.3.	Влажная протирка стен, дверей, подоконников, перил, оконных ограждений, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, мытье окон, отопительных приборов	1 раз в 2 года
1.1.4.	Очистка металлической решетки и приямка, уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в 2 недели
1.2.	Уборка чердачных, подвальных и технических помещений с последующим вывозом мусора	1 раз в год
1.3.	Содержание мусоропроводов (при наличии)	
1.3.1.	Удаление мусора из мусороприемных камер и вывоз из здания в контейнер, влажное подметание мусороприемных камер	1 раз в сутки
1.3.2.	Мытье мусороприемных камер в летний период	1 раз в неделю
1.3.3.	Осмотр всех элементов мусоропровода, устранение мелких неисправностей	1 раз в месяц
1.4.	Уборка кабин лифтов (при наличии)	
1.4.1.	Влажное подметание и мытье полов кабины лифта	1 раз в 2 суток
1.4.2.	Влажная протирка стен и дверей кабины лифта, шахты	1 раз в 2 недели
1.4.3.	Мытье стен и дверей кабины лифта, плафонов в лифте	1 раз в месяц
2. Содержание придомовой территории		
2.1.	Летняя уборка	
2.1.1.	Подметание территории	1 раз в сутки
2.1.2.	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	1 раз в неделю
2.1.3.	Выкашивание газонов	2 раза за период
2.1.5.	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости
2.2.	Зимняя уборка	
2.2.1.	Сдвигание и подметание свежевыпавшего снега в дни снегопада	по мере необходимости
2.2.2.	Сдвигание и подметание снега в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
2.2.3.	Подсыпка территории песком во время гололеда	1 раз в 2 суток
2.2.4.	Очистка территории от наледи и льда во время гололеда	1 раз в 2 суток
2.3.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.4.	Очистка крыши от наледи и снега, сбивание сосулек	по мере необходимости
2.5.	Содержание контейнеров и контейнерных площадок	
2.5.1.	Подметание и уборка мусора на контейнерной площадке	1 раз в сутки
2.5.2.	Покраска контейнеров	1 раз в год
2.5.3.	Ремонт контейнеров и контейнерных площадок, замена изношенных контейнеров	по мере необходимости
2.6.	Вывоз мусора	
2.6.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	по мере накопления, но не реже 1 раза в 2 суток
2.6.2.	Вывоз крупногабаритного мусора	при заполнении соответствующего места для сбора КГМ свыше 50%, но не реже 1 раза в неделю
2.7.	Обслуживание лифтового хозяйства	
2.7.1.	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
2.7.2.	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	в соответствии с нормативными требованиями
2.7.3.	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	круглосуточно
2.7.4.	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	
2.7.5.	мелкий ремонт внутренней облицовки кабины лифта, замене кнопок вызова, восстановление информационных надписей в кабине, восстановление освещения в кабине и шахте лифта, сухая уборка приямка шахты лифта	по мере необходимости

2.8.	Обслуживание систем автоматического пожаротушения и дымоудаления (при наличии)	
2.8.1	Внешний осмотр, определение технического состояния и отдельных технических средств по внешним признакам	1 раз в месяц
2.8.2.	Частичная разборка, замена или мелкий ремонт оборудования отдельных узлов, деталей, линейно-кабельных сооружений и т.п.	по мере необходимости
2.8.3.	Проведение замеров и испытаний оборудования, устранение обнаруженных незначительных дефектов.	1 раз в квартал
2.8.4.	Очистка, притирка, смазка, пайка, регулировка, настройка приборов, опробование и проверка их работоспособности.	1 раз в квартал
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
3.1.	Укрепление водосточных труб (колен, воронок, ухватов, отметов), прочистка водостока	3 раза в год
3.2.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы	1 раз в год
3.3.	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
3.4.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, опрессовка, в том числе бойлера ГВС, утепление бойлеров и магистральных трубопроводов	1 раз в год
3.5.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в год
3.6.	Консервация поливочных систем	1 раз в год
3.7.	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	1 раз в год
3.8.	Ремонт и утепление наружных водопроводных кранов и колонок	1 раз в год
3.9.	Ремонт и укрепление входных дверей, окон, мелкий ремонт дверных и оконных переплетов, ремонт приборов (ручки, шпингалеты и т.п.)	1 раз в год
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
4.1.	Визуальный осмотр фундаментов, восстановление окрасочного слоя цоколя.	2 раза в год
4.2.	Визуальный осмотр стен, частичное восстановление окрасочного слоя, мелкий ремонт откосов. Восстановление облицовки дверей, окон. Крепление облицовки стен и потолков.	2 раза в год
4.3.	Визуальный осмотр перекрытий, перекопка засыпки, проверка степени коррозии балок, степени разрушения перекрытий и отдельных элементов.	2 раза в год
4.4.	Визуальный осмотр технического состояния стропильной системы (стропильных ног, стоек, подкосов, коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки). Ремонт приборов на слуховых окнах и жалюзи. Промазывание свищей и гребней суриковой замазкой, крепление шифера. Мелкий ремонт борава и изоляции. Укрепление ходовых мостиков. Закрытие на замок выходов на крыши.	2 раза в год
4.5.	Визуальный осмотр технического состояния непосредственно самой перегородки, мест крепления и технического состояния закладных деталей.	2 раза в год
4.6.	Визуальный осмотр технического состояния лестничных маршей, мусоропроводов, балконов, крылец в подъездах, зонтов-козырьков над балконами (лоджиями) верхних этажей. Укрепление ступеней лестничного марша. Оценка технического состояния крепления закладных деталей выступающих элементов здания. Ремонт, устройство металлических решеток на слуховых окнах.	2 раза в год
4.7.	Периодическая проверка технического состояния полов. Предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов. Поддержание в подпольях и технических помещениях температурно-влажностного режима согласно установленным требованиям.	2 раза в год
4.8.	Проведение технического осмотра и устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления: ревизия запорно-регулирующей аппаратуры на магистральном трубопроводе, на стояках и горизонтальной разводке (первого от мест врезки в стояк отключающего устройства-вентиля, крана и т.п.). Укрепление трубопроводов и приборов. Восстановление разрушенной изоляции. Регулировка и наладка приборов. Уплотнение мест соединений на трубопроводах общего назначения, за исключением прибора отопления в квартире.	1 раз в год
4.9.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения, канализации: ревизия запорно-регулирующей аппаратуры на магистральном трубопроводе, на стояках и горизонтальной разводке (первого от мест врезки в стояк отключающего устройства-вентиля, крана, узлов управления, водомеров и т.п.) Гидравлические испытания трубопроводов. Мелкий ремонт разрушенной изоляции, устранение неплотностей в местах соединения трубопроводов общего назначения.	2 раза в год
4.10.	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
4.11.	Прочистка внутренних канализационных трубопроводов, в том числе лежачка и выпуска, за исключением горизонтального блока в квартире.	2 раза в год
4.12.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, ревизия электрической аппаратуры в этажных щитках (за исключением автоматических выключателей, электросчетчиков, электрической проводки от электрощитка до квартиры), вводно-распределительных устройствах.	6 раз в год
4.13.	Замена осветительных приборов (ламп) на лестничных клетках, у мусоропроводов, номерных знаков подъездов, домов	по мере необходимости
4.14.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год
4.15.	Устранение завалов в вентиляционных каналах	по мере необходимости

4.16.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах газоснабжения: ревизия запорно-регулирующей арматуры, осмотр газопроводов, проверка на герметичность мест соединения, проверка мест крепления газопроводов, испытания газопроводов, отключения действующих или поврежденных газопроводов.	1 раз в год
4.17.	Проведение инструктажа граждан, ведение эксплуатационной документации.	по мере необходимости
4.18.	Проверка наличия тяги, очистка дымоходов	2 раза в год
4.19.	Дератизация, дезинсекция мест общего пользования, подвалов, технических подполий	1 раз в месяц
4.20.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей объектов внешнего благоустройства	2 раза в год
4.21.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	по мере необходимости
5. Аварийно-ремонтное обслуживание		
5.1.	Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения	круглосуточно

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ,
ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ***

№ п/п	Наименование общего имущества многоквартирного дома	Примерный перечень работ по текущему ремонту
1.	Фундамент	<ul style="list-style-type: none"> • 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.); • смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных «ступень» под деревянными зданиями; • устройство и ремонт вентиляционных продухов; • смена или ремонт отмостки; • восстановление приямков, входов в подвалы.
2.	Стены и фасады	<ul style="list-style-type: none"> • 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; • смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов; смена участков обшивки деревянных стен; • утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях; • замена покрытий, выступающих частей по фасаду, сливов на оконных проемах; • восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки; • ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий.
3.	Перекрытия	<ul style="list-style-type: none"> • частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций; • заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий; • заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях; • утепление верхних полов и стальных балок на чердаке, окраска балок.
4.	Крыша	<ul style="list-style-type: none"> • усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки; • антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций; • 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	<ul style="list-style-type: none"> • смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; • установка доводчиков пружин, упоров и пр.; • смена оконных и дверных приборов.

6.	Межквартирные перегородки	<ul style="list-style-type: none"> • усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок; • заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков; • заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.
7.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	<ul style="list-style-type: none"> • заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок; • замена отдельных ступеней, проступей, подступенков; • частичная замена и укрепление металлических перил; • то же для элементов деревянных лестниц; • заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток; • 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.
8.	Полы	<ul style="list-style-type: none"> • замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома; • замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах квартир с полной сменой покрытия, вышедшего из строя по истечении нормативного срока службы.
9.	Внутренняя отделка	<ul style="list-style-type: none"> • восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками; • восстановление лепных деталей и розеток (включая квартиры зданий, находящихся под охраной Государственной инспекции по охране памятников архитектуры); • все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках).
10.	Центральное отопление	<ul style="list-style-type: none"> • 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; • смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; гидравлические испытания систем; • замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности; • восстановление разрушенной тепловой изоляции.
11.	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	<ul style="list-style-type: none"> • 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; • утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке; • 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 отдельных узлов водонагревательных колонок; замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя вследствие их физического износа; • прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа.
12.	Электроснабжение и электротехнические устройства	<ul style="list-style-type: none"> • 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 фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий; • замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания; • замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит в квартирах.
13.	Вентиляция	<ul style="list-style-type: none"> • смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.

14.	Мусоропроводы	<ul style="list-style-type: none"> • восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств
15.	<p>Специальные общедомовые технические устройства, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • встроенные, пристроенные 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; • общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей); • системы дымоудаления и пожаротушения; • переговорно-замочные устройства; • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами
16.	Внешнее благоустройство	<ul style="list-style-type: none"> • 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 контейнеро-мусоросборников и т.д.

*Указанный перечень не свидетельствует об обязанности Управляющей организации выполнить одновременно все перечисленные в нем работы. Конкретные работы, подлежащие выполнению в рамках Текущего ремонта Общедомового имущества Многоквартирного дома, согласовываются Собственниками помещений в Плате текущего ремонта.

**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*
<i>Кровля</i>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
<i>Стены</i>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
<i>Оконные и дверные заполнения</i>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время; - в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
<i>Внутренняя и наружная отделка</i>	
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
<i>Полы</i>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
<i>Печи</i>	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
<i>Санитарно-техническое оборудование</i>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
<i>Электрооборудование</i>	
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 внутримодовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
<i>Лифт</i>	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

* Указанные сроки имеют оптимальный характер. Возможны изменения исходя из характера неисправностей. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки собственников (пользователей) помещений.