ДОГОВОР №42
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, расположенным по адресу: г. Пермь, ул. Композитора Глинки, д. 13

г. Пермь "01" декабря 2019 года

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Композитора Глинки, д. 13, указанные в ***Приложении №1*** к настоящему договору, именуемые в дальнейшем "Собственник", с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ПрофКом" в лице генерального директора Харченко Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в договоре

Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

Помещение – квартира в многоквартирном доме, нежилое помещение, принадлежащие гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

Собственник помещения - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи помещения - члены семей собственников помещений.

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

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

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество, определенное в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

Управление многоквартирным домом – вид деятельности, целью которого является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Управляющая организация – организация, осуществляющая деятельность по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам коммунальных услуг.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием и эксплуатационными свойствами общего имущества в многоквартирном доме, а также его поддержанию в исправном состоянии (работоспособности).

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий, осуществляемых в период нормативного срока эксплуатации многоквартирного дома с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) отдельных элементов и (или) частей элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение.

Общедомовой прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

Норматив потребления коммунальных услуг – месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, водоотведения, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме, устанавливаемый на основании нормативных документов Правительства Пермского края.

Плата за жилое помещение либо плата за содержание и ремонт общего имущества – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме – орган управления в многоквартирном доме, осуществляющий свою деятельность в пределах полномочий, предусмотренных жилищным законодательством РФ.

Совет многоквартирного дома (далее - Совет МКД) - собственники помещений многоквартирного дома, избранные на общем собрании из числа собственников помещений в данном доме и действующие на основании Положения о Совете многоквартирного дома, утвержденного решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от 25 февраля 2014 года).

2. Цель договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

3. Общие положения

3.1. Настоящий договор заключен в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 4 от 30 октября 2019 года).

3.2. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников

помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

3.3. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации "О защите прав потребителей", Указами, распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями, распоряжениями Правительства Российской Федерации и нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, Пермского края и иными нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные правоотношения и применимыми к предмету настоящего договора.

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

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

3.5. Порядок пользования общим имуществом многоквартирного дома определяется решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Предмет договора

4.1. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным домом в пределах финансирования работ и услуг, а также прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

4.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом собственников помещений, находящихся в этом доме, приведены в ***Приложении № 2*** к настоящему договору.

Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, отражается в ***Приложении № 3***.

4.3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и периодичность их проведения определены в ***Приложении № 4***.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2019 год (предложение для собственников по проведению работ по текущему ремонту общего имущества) определен с учетом степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в ***Приложении № 6.***

Приложение № 6 может быть изменено по соглашению сторон.

4.4. Управляющая организация по настоящему договору обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг: отопления, горячего водоснабжения, водоснабжения, водоотведения (канализации), газа.

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

предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.6. Управляющая организация обеспечивает ведение технической документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.7. Собственник предоставляет полномочия управляющей организации по передаче в пользование, в том числе передаче в аренду, общего имущества многоквартирного дома и о вступлении в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от своего имени и в интересах собственников помещений с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5. Права и обязанности сторон

5.1. **Собственник имеет право:**

5.1.1. Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для собственника, не причиняющих вреда его имуществу и имуществу пользователей помещений.

5.1.2. Требовать устранения аварий на общем имуществе в установленные в соответствии с ***Приложением № 4*** сроки.

5.1.3. При причинении имуществу собственника или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий на общем имуществе многоквартирного дома по вине управляющей организации требовать от управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

5.1.4. Требовать в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных по вине управляющей организации.

5.1.5. Контролировать качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией.

В ходе осуществления контроля собственник имеет право:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом;
- осуществлять проверку:
  - наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов;
  - санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

5.1.6. Предлагать управляющей организации на отдельные виды работ по текущему ремонту заключать договора с конкретными организациями (разовые договора).

Данный пункт договора действует только при условии, когда стоимость работ, выполняемых подрядной организацией, выбранной собственниками, не превышает стоимость тех же работ, выполняемых специализированной организацией по договору с управляющей организацией.

5.1.7. Требовать по своему выбору в случае выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность:

– изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491;

– безвозмездного устранения недостатков выполненной работы или оказанной услуги;

– безвозмездного повторного выполнения работы;

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

5.1.8. Требовать бесперебойного представления коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Требовать предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг.

5.1.9. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном в приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354.

5.1.10. Требовать от управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором, возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственника, убытков, компенсации морального вреда.

5.1.11. Получать от управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержанию и ремонту общего имущества.

5.1.12. Получать от управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также о параметрах качества коммунальных услуг в установленные постановлением Правительства РФ сроки.

5.1.13. Получать от управляющей организации акты, устанавливающие факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

5.1.14. Требовать через Совет МКД от управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего договора в соответствии с ***Приложениями № 7 и № 8*** к настоящему договору.

5.1.15. Собственник имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим договором.

5.2. **Собственник обязан:**

5.2.1. Соблюдать действующие нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила противопожарной безопасности и иные правила, действующие в сфере жилищно-коммунального хозяйства, принятые Правительством Российской Федерации и иными уполномоченными органами. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.2.2. Поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на

имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников. При обнаружении неисправностей общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу.

5.2.3. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу.

5.2.4. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

5.2.5. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

– представителям управляющей организации или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

– работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях.

5.2.6. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять управляющей организации информацию и копии подтверждающих документов:

– о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении(ях) совместно с собственником;

– о правовых основаниях проживания лиц в помещении (собственник помещения, член семьи собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;

– о правах на субсидии и льготы;

– о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);

– о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот;

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

5.2.7. При производстве работ вне пределов эксплуатационной ответственности управляющей организации (не на общем имуществе многоквартирного дома), а также, если при выполнении указанных работ необходимо отключение водоснабжения, теплоснабжения или энергоснабжения, самостоятельно производить оплату за выполнение этих работ и работ, направленных на произведение отключения.

5.2.8. Самостоятельно вне требований настоящего договора производить оплату за вывоз строительных отходов, образованных в результате проведения ремонтных работ в принадлежащих ему помещениях.

5.2.9. Предоставлять ресурсоснабжающим организациям показания приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в установленные сроки. В случае непредставления собственником или иными пользователями данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственнику, ресурсоснабжающие организации вправе

производить расчет размера оплаты коммунальных услуг за текущий месяц по среднемесячному потреблению.

В случае непредставления в течение трёх месяцев подряд собственником или иными пользователями данных о показаниях приборов учета в занимаемых помещениях, ресурсоснабжающие организации вправе в дальнейшем производить начисления по установленному нормативу потребления коммунальных ресурсов.

5.2.10. Вносить:

– плату за жилое помещение и коммунальные услуги – в сроки, установленные настоящим договором;

– иные платежи – в размерах, порядке и сроки, определенные Советом многоквартирного дома или утверждённые решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.2.11. Уплачивать пени в размере и порядке, определенных настоящим договором, при нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей.

5.2.12. Произвести полный расчет с управляющей организацией до момента перехода права собственности на жилое (нежилое) помещение другому лицу.

5.2.13. Собственник муниципальных жилых помещений Администрация Индустриального района г. Перми (наймодатель), передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества нанимателям и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере меньшем, чем размер платы, установленный настоящим договором, обязан внести оставшуюся часть платы в согласованном с управляющей организацией порядке.

5.3. **Собственнику запрещается:**

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

5.3.2. Производить переустройство и перепланировку общего имущества многоквартирного дома, а переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение – без согласования в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

5.3.3. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления устанавливать, подключать и использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

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

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

Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

5.3.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

5.3.6. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования.

5.3.7. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

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

5.3.9. Использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

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

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

5.4. **Управляющая организация имеет право:**

5.4.1. Заключать в интересах, от имени и за счет собственников помещений необходимые договоры.

5.4.2. Представлять интересы собственника и лиц, пользующихся принадлежащими им на законных основаниях помещениями, в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими и прочими предприятиями и организациями любых организационно-правовых форм в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору в установленном законом порядке.

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

5.4.4. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в ***Приложении № 6*** к настоящему договору, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесенных собственниками помещений платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей в соответствии с решениями Совета МКД или общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.4.5. Вносить изменения в перечень работ и услуг, указанных в ***Приложении № 6*** в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезону.

5.4.6. Принимать от собственника помещения плату за жилое помещение, иные платежи в соответствии с поручениями Совета МКД или на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.4.7. При необходимости (в т.ч. для немедленного устранения аварийных ситуаций) производить изменение целевого назначения платежей собственников помещений.

По согласованию с Советом МКД в целях эффективного и рационального использования средств, в случаях неотложной потребности в выполнении отдельных видов (перечней) работ перераспределять объемы и периодичность работ, установленных ***Приложением № 6*** к настоящему договору.

5.4.8. Денежные средства, оставшиеся после оплаты за оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с настоящим договором, направлять на содержание и обслуживание многоквартирного дома, развитие общего имущества многоквартирного дома на основании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

5.4.9. Осуществлять за свой счет в интересах собственников помещений инвестиционную деятельность, в т.ч. в форме капитальных вложений, в соответствии с поручениями Совета МКД или решениями общего собрания собственников многоквартирного дома, определяющими размер и порядок инвестирования управляющей

организацией средств в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением собственниками.

5.4.10. Предоставлять собственное имущество в возмездное пользование собственникам помещений, в т.ч. посредством улучшения общего имущества многоквартирного дома.

5.4.11. Предупреждать собственника помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

5.4.12. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине собственника.

5.4.13. Организовывать проведение общих собраний собственников многоквартирного дома.

5.4.14. В случае невнесения (несвоевременного внесения) собственником помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.:

- взыскание денежных средств в судебном порядке;
- начисление пени;
- отключение в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке помещения, принадлежащего собственнику, от подачи коммунальных услуг.

5.4.15. По согласованию с собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

5.4.16. Для ликвидации аварий требовать от собственника свободного допуска в жилое помещение в любое время.

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

5.4.18. Сдавать в аренду или пользование подвальные помещения многоквартирного дома, иные объекты общего имущества многоквартирного дома на основании полномочий, предоставленных решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятого в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Доходы от сдачи в аренду объектов общего имущества многоквартирного дома направлять на обслуживание и ремонт данного многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора на основании поручений Совета МКД или решений общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.4.19. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.

5.4.20. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательством Российской Федерации, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

5.5. **Управляющая организация обязана:**

5.5.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах собственника, а именно:

5.5.1.1. Представлять законные интересы собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами.

5.5.1.2. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при условии выполнения ими обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

5.5.1.4. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

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

5.5.1.6. Организовать открытие и ведение лицевых счетов собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании и др. документов.

5.5.1.7. Организовать начисление собственникам и нанимателям помещений платы за жилое помещение, иных платежей в соответствии с решениями общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей.

5.5.1.8. Предоставлять собственникам и нанимателям платежные документы на оплату жилого помещения не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.5.1.9. Организовать систематический контроль соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг критериям, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах.

5.5.1.10. Обеспечивать в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на основании своевременно составленных актов перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия собственника или нанимателя помещения и совместно проживающих с ним лиц в соответствии с заявлением поданным в управляющую организацию в установленном порядке.

5.5.1.11. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, в т.ч. обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

5.5.1.12. Вести учет доходов, поступающих от собственников помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора.

5.5.1.13. Осуществлять передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома, заключать необходимые договоры.

5.5.1.14. Заключать договоры с собственниками (или арендаторами) нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.5.1.15. Обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящих в предмет настоящего договора, и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в сроки, установленные законодательством.

5.5.1.16. Ежегодно отчитываться на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по форме, утвержденной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.07.2014 № 411 ***(Приложение № 7)***.

5.5.1.17. Ежегодно представлять на рассмотрение Совету многоквартирного дома или для утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме отчет о доходах и расходах многоквартирного дома по форме, установленной ***Приложением № 8*** к настоящему договору.

5.5.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствие с ***Приложениями № 4 и № 6.***

При выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в ***Приложении № 6*** к настоящему договору, предложить собственникам проведение дополнительных работ с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение.

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

5.5.4. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома для устранения аварий в установленные в соответствии с ***Приложением № 4*** сроки.

Приём заявок осуществляется:

- по тел. 285-13-03 - в рабочее время;
- по тел. единой диспетчерской службы 2-114-914 - с 17.30 до 8.30, а также в выходные и праздничные дни.

5.5.5. Провести обследования дома, элементов дома на предмет определения его технического состояния на момент подписания настоящего договора, при этом акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома ***(Приложение № 3)*** заполняется по результатам обследования, но не позднее 30 календарных дней с момента подписания договора. Информация по ***Приложению № 3*** доводится до уполномоченного представителя собственников в указанные сроки.

5.5.6. Представлять на рассмотрение Совету многоквартирного дома или для утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме планы проведения текущего и предложения по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома (с указанием перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение и размера платы для каждого собственника).

5.5.7. Уведомлять собственников и нанимателей помещений о предстоящих ремонтах дома:

- о текущем – не менее, чем за 30 дней;
- о капитальном – не менее, чем за 60 дней.

5.5.8. Обеспечить бесперебойное предоставление коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления) собственникам помещений, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями от своего имени.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, санитарными нормами и правилами.

5.5.9. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

5.5.10. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания.

По требованию собственника через Совет МКД предоставлять собственнику информацию о показаниях приборов учета.

5.5.11. Доводить до сведения собственников помещений необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, в том числе об организациях, обслуживающих многоквартирный дом, их месте нахождения, об изменении размера платы за жилое помещение, тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере, путем размещения информации в общедоступных местах, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

5.5.12. Разрабатывать и предлагать собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

5.5.13. Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

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

5.5.15. На основании решения общего собрания собственников помещений:

– сдавать в аренду общее имущество многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду направлять на ремонт и обслуживание общего имущества многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и другие цели, определенные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

– решать иные вопросы.

5.5.16. Размещать в сети Интернет по адресу www.профком59.рф информацию в соответствии со стандартами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

6. Размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

6.1. Собственник помещения вносит на расчетный счет или в кассу управляющей организации денежные средства в размере начисленных:

– платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,

– иных платежей, установленных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6.2. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги определяется:

– а) на отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, газ в соответствии с прямыми договорами собственников помещений с ресурсоснабжающими организациями (ООО «ПСК», ООО «Новогор-Прикамье», ПАО «Пермэнергосбыт», ООО»Газпром межрегионгаз Пермь»), исходя из тарифов, утвержденных в установленном порядке для населения, с учетом площади занимаемого помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи собственника помещения, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета), других данных.

При отсутствии приборов учета размер платежей за коммунальные услуги определяется по установленным нормативам их потребления.

– б) по содержанию общего имущества дома, исходя из показаний общедомовых приборов учета.

– в) за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается на 2019 год в размере **12,28 руб./ кв. м** общей площади, НДС не облагается.

Ежегодно размер платы за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома после согласования размера платы, указанной 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. Для применения такого изменения его согласования общим собранием собственников не требуется.

– г) за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается на 2019 год в размере **5,85 руб./кв.м** общей площади, НДС не облагается.

Ежегодно размер платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома после согласования размера платы, указанной 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. Для применения такого изменения его согласования общим собранием собственников не требуется.

Стоимость услуг, входящих в размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, приведена в ***Приложении № 5***.

– д) за обслуживание устройства учета тепловой энергии (УУТЭ) устанавливается на 2019 год в размере **0,286 руб./кв.м** общей площади, НДС не облагается.

– е) за сбор, вывоз и захоронение ТКО (твердых коммунальных отходов) в соответствии с прямыми договорными отношениями с региональным оператором – Пермским краевым государственным унитарным предприятием «Теплоэнерго».

6.3. Стоимость услуг управляющей организации, осуществляемых в соответствии с настоящим договором, оценивается в размере **7,11 руб./кв.м**.

Стоимость услуг управляющей организации удерживается из соответствующих поступивших платежей, указанных в п.п. б) и в) п. 6.2 настоящего договора.

6.4. Размер платы за дополнительные услуги, указанные в п. 5.4.19 настоящего договора, определяется в соответствии с прейскурантом управляющей организации.

6.5. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (горячее/холодное водоснабжение, водоотведение и отопление), имеющих отклонения от проекта, выполняются за счет собственника помещения за дополнительную плату по прейскуранту управляющей организации.

Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта производятся за счет собственника помещения за дополнительную плату по прейскуранту управляющей организации.

При необходимости демонтажа плитки, панелей и т.п. для выполнения ремонтных, профилактических и прочих работ демонтаж производится за счет собственника помещения за дополнительную плату по прейскуранту управляющей организации.

6.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги вносится собственником помещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в пункте 5.5.1.8 настоящего договора, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

6.7. Иные платежи вносятся собственником помещения в срок, определенный решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

6.8. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей собственнику помещения начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей

на момент оплаты, от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6.9. В случае неполного (несвоевременного) внесения собственниками помещений платежей, указанных в п. 6.2 настоящего договора, в первоочередном порядке производится оплата коммунальных услуг на содержание жилья, расходы по обслуживанию ОДПУ и услуг управляющей организации. Оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 5.5.2 настоящего договора, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств. План ремонтов корректируется на сумму недобора платежей.

6.10. Не использование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт.

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

6.11. В случае, если собственник своевременно не уведомил управляющую организацию о смене собственника и не предоставил подтверждающие документы, обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.12. В случае, если принадлежащее собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.), собственник в соответствии с заключенным с данным пользователем договором может принять на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг управляющей организации и возмещению ее расходов пользователем.

6.13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственника перед управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома согласно ***Приложению № 2*** настоящего договора.

7.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников.

7.4. 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.

7.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, собственник несет ответственность перед управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

8. Согласие субъектов персональных данных на обработку персональных данных

8.1. В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года "О персональных данных" субъекты персональных данных настоящим дают свое согласие управляющей организации 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 виде и на бумажном носителе; ведения лицевого счета субъекта персональных данных; ведения базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на лицевой счет, начисления субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, расчета пени в электронном виде и на бумажном носителе; исполнения прочих условий договора управления многоквартирным домом. Данная деятельность может осуществляться как управляющей организацией, так и ее подрядной организацией.

8.3. Для исполнения данного договора управляющая организация 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 в течение неопределенного срока.

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

9. Срок действия договора. Условия изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания.

Положения настоящего договора распространяются на правоотношения, возникшие с 01.12.2019 года.

9.2. Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год.

9.3. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

9.4. Настоящий договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

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

9.6. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для изменения либо расторжения настоящего договора.

9.7. Расторжение настоящего договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном п. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10. Заключительные условия

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

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

10.3. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами по настоящему договору или в связи с изменением, расторжением, неисполнением либо ненадлежащим исполнением настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров.

10.4. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

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

10.6. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, материальные ценности, являющиеся общим имуществом собственников помещений, передаются лицу, уполномоченному общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а в отсутствие такового – любому собственнику помещения или нотариусу на хранение.

10.7. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр находится у управляющей организации - в офисе ООО «ПрофКом» по адресу: г. Пермь, ул. Семченко, дом 9, офис 2 и один - в Совете многоквартирного дома по адресу: улица Композитора Глинки, дом 13, кв. 17 (у председателя совета дома Тихоновой Т.С.).

В договоре расписываются собственники помещений в многоквартирном доме.

10.8. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1	Реестр собственников помещений в многоквартирном доме
Приложение № 2	Состав общего имущества в многоквартирном доме и границы эксплуатационной ответственности
Приложение № 3	Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома
Приложение № 4	Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и периодичность их проведения
Приложение № 5	Стоимость услуг, входящих в размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества
Приложение № 6	Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2019 год (предложение для собственников по проведению работ по текущему ремонту общего имущества)
Приложение № 7	Примерная форма отчета управляющей организации
Приложение № 8	Отчет о доходах и расходах многоквартирного дома

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Собственники
Приложение № 1

ООО "ПрофКом"
Юридический адрес:
614022, г. Пермь, ул. Семченко, 9
Почтовый адрес:
614088, г. Пермь, ул. Семченко, 9
ИНН 5905285270, КПП 590501001
ОГРН 1115905002773
Телефон: 227-51-51
Генеральный директор



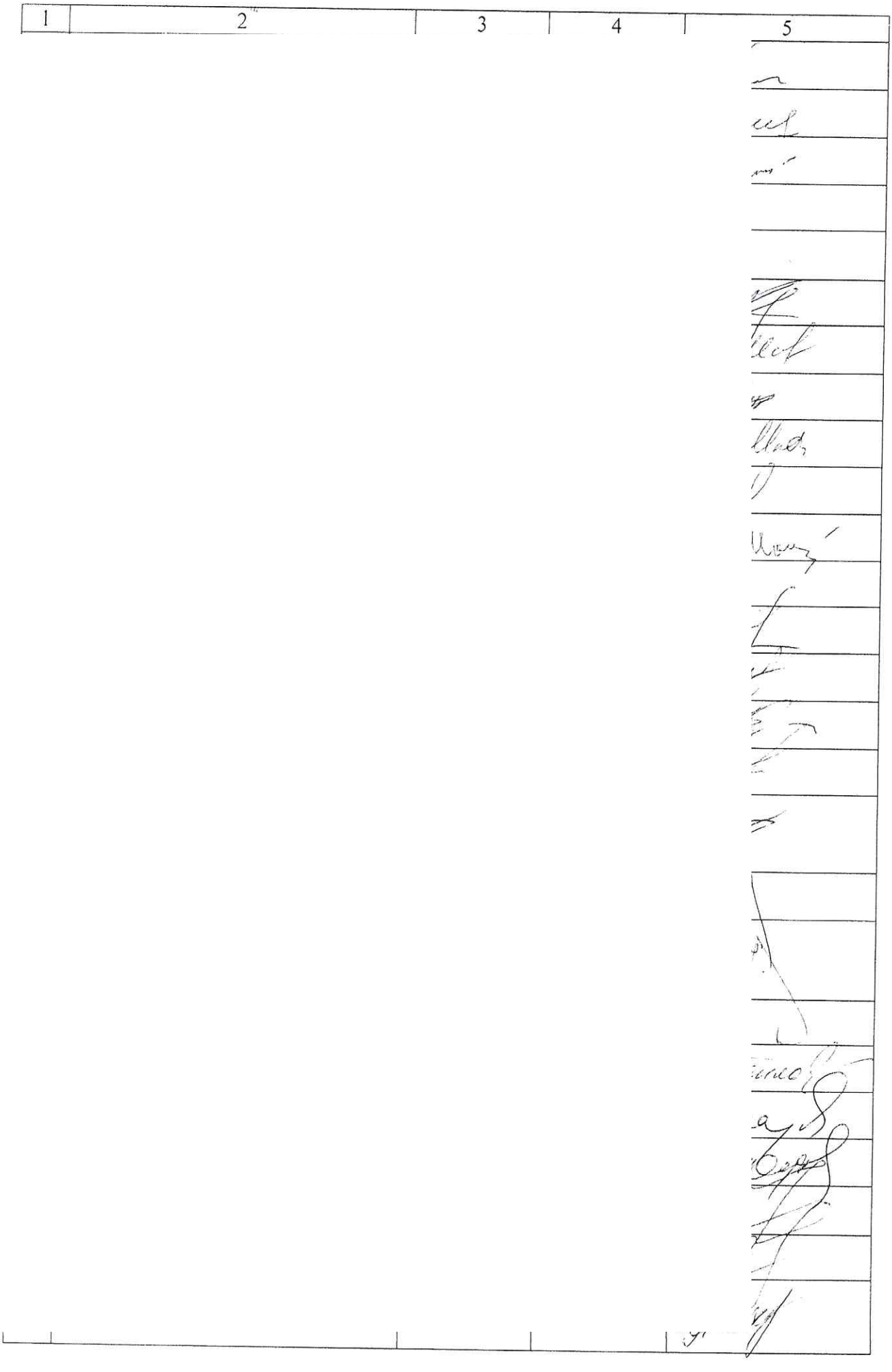
С.С. Харченко

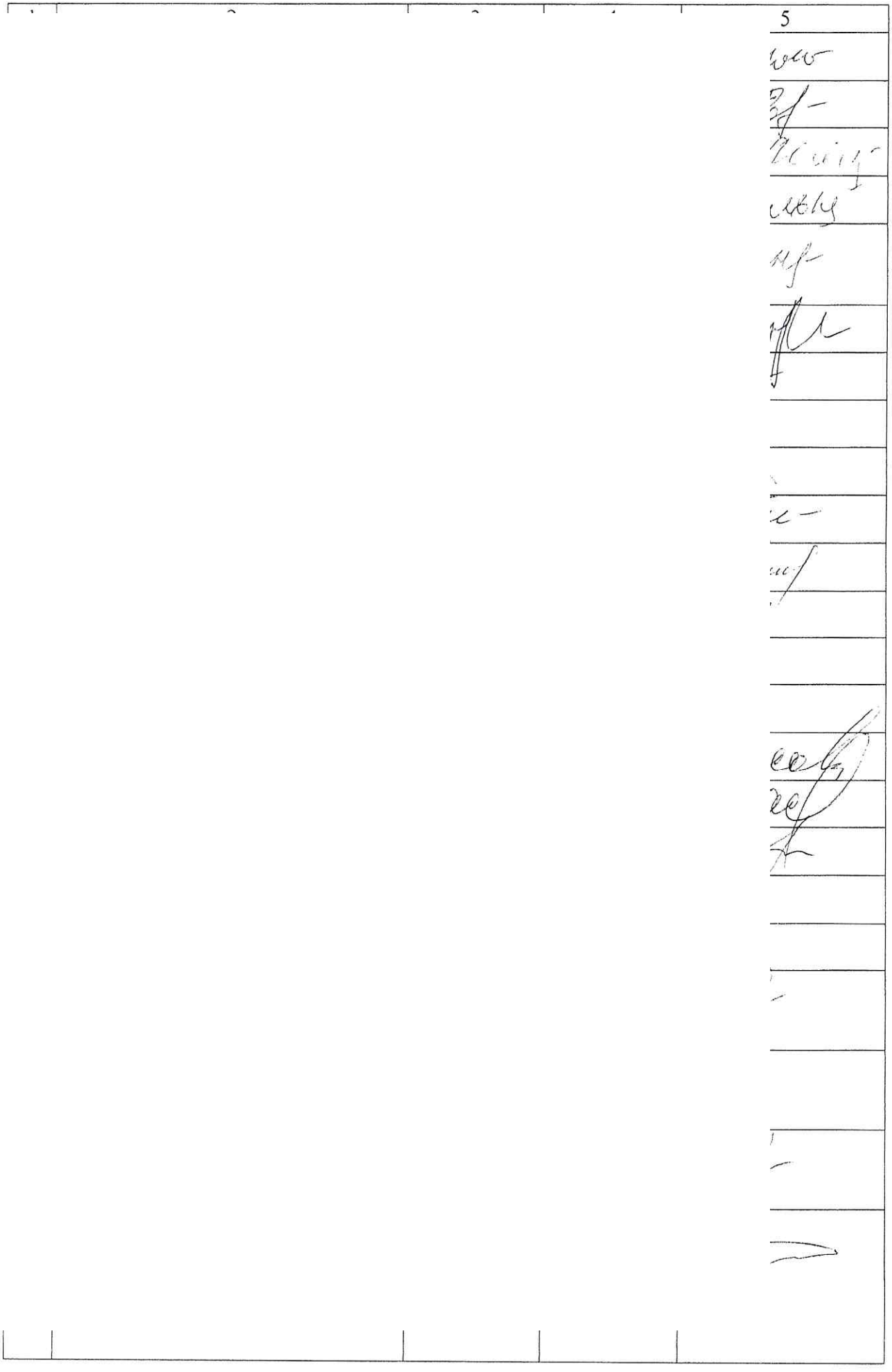
Приложение № 1
к договору № 42
от "01" декабря 2019 года

Реестр
собственников помещений в многоквартирном доме

№ кв.	Фамилия, имя, отчество гражданина либо наименование юридического лица собственника помещения	Тип помещения (жилое или нежилое)	Площадь помещения, кв. м/ доля в праве	Подпись

1	2	3	4	5
11	Филимонов Юрий Николаевич	жилое	43,4	


1
2
3
4
5



				5
				ТРАЦИЯ

Приложение № 2
к договору № 42
от "01" декабря 2019 года

Состав общего имущества в многоквартирном доме и границы эксплуатационной ответственности

1. Состав общего имущества

1.1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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

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

1.4. В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию.

1.5. 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.

1.6. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до первого отключающего устройства в жилое (нежилое) помещение.

2. Границы эксплуатационной ответственности

2.1. Внешние:

2.1.1. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиками коммунальных ресурсов и управляющей организацией или внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с управляющей организацией или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.1.2. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиками коммунальных ресурсов и управляющей организацией (внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества) является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.2. Внутренние:

Границей эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и собственником помещения (внутренней границей 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 первому отключающему устройству в жилое (нежилое) помещение.

Границей эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и собственником помещения (внутренней границей строительных конструкций, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома) является внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Приложение № 3
к договору № 42
от "01" декабря 2019 года

Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	ул. Композитора Глинки, д. 13
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	59:01:4413938:17
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	1980
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	13%
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	не проводился
8.	Количество этажей	9
9.	Наличие подвала	
10.	Количество квартир	72
11.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
12.	Строительный объем	куб. м
13.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами и лестничными клетками	3847,1 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	2633,8 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	607,6 кв. м
14.	Количество лестниц	шт.
15.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м
16.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические чердаки, технические подвалы)	кв. м
17.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	2304 кв. м
18.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	59:01:4413938:17

2. Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент		
2.	Наружные и внутренние капитальные стены		
3.	Перегородки		
4.	Перекрытия: - чердачные - междуэтажные - подвальные - (другое)		
5.	Крыша		
6.	Полы		
7.	Проемы: - окна - двери - (другое)		
8.	Отделка: - внутренняя - наружная - (другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: - мусоропровод - лифт - вентиляция - (другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: - электроснабжение - холодное водоснабжение - горячее водоснабжение - водоотведение - газоснабжение - отопление (от внешних котельных) - (другое)		
11.	Крыльца		
12.	Другое		

Приложение № 4
к договору № 42
от "01" декабря 2019 года

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и периодичность их проведения

№ 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	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	
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.	Очистка и промывка стволов мусоропровода и загрузочных клапанов, уборка бункеров	1 раз в неделю
1.3.4.	Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, бункеров	1 раз в месяц
1.3.5.	Осмотр всех элементов мусоропровода, устранение мелких неисправностей	1 раз в месяц
1.4.	Уборка кабин лифтов	
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
2.1.4.	Промывка урн	1 раз в месяц
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, начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада
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.	Сбор отходов 1-4 классов опасности (отработанных ртутьсодержащих лам и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	по мере необходимости
2.6.	Обслуживание лифтового хозяйства	
	Техническое обслуживание (периодический осмотр, аварийное обслуживание и текущий ремонт) лифтового хозяйства в соответствии с требованиями ПУБЭЛ Ростехнадзора России; техническое освидетельствование лифтов; диагностическое обследование лифтов, отслуживших нормативный срок службы; проведение электрических измерений; обслуживание систем диспетчеризации лифтов; ремонт, замена внутренней облицовки кабины, замена кнопок вызова, восстановление информационных надписей в кабине, восстановление освещения в кабине и шахте лифта; сухая уборка приямка шахты, ремонт и восстановление лестницы в приямке лифта. Содержание машинного отделения: обеспечение температурно-влажностного режима, ремонт, установка металлических дверей в машинное и предмашинное отделение, обеспечение свободного подхода к дверям, восстановление информационных надписей на дверях шахты, ремонт и установка запирающего устройства в машинное и предмашинное отделение, восстановление обрамления шахтных дверей.	режим работы (включая наличие диспетчерской связи) круглосуточный
3.	**Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации**	
3.1.	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
3.2.	Ремонт просевшей отмостки	2 раза в год
3.3.	Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования	по мере необходимости в течение 1 суток зимой, 3 суток летом
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.	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	1 раз в год
3.7.	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. Мелкий ремонт борова 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. Промывка и опрессовка системы и отдельных приборов, в том числе бойлера ГВС и узла, радиатора в квартире. Восстановление разрушенной изоляции. Регулировка и наладка приборов. Уплотнение мест соединений на трубопроводах общего назначения, за исключением прибора отопления в квартире.	1 раз в год
4.9.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения, канализации: ревизия запорно-регулирующей аппаратуры на магистральном трубопроводе, на стояках и горизонтальной разводке (первого от мест врез-	2 раза в год

	ки 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.	
4.10.	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
4.11.	Прочистка внутренних канализационных трубопроводов, в том числе лежака и выпуска, за исключением горизонтального блока в квартире.	2 раза в год
4.12.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, ревизия электрической арматуры 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	2 раза в год
4.14.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	3 раза 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-регулировочной арматуры, осмотр газопроводов, проверка на герметичность мест соединения, проверка мест крепления газопроводов, испытания газопроводов, отключения недействующих или поврежденных газопроводов.	1 раз в год
4.17.	Проведение инструктажа граждан, ведение эксплуатационной документации.	По мере необходимости
4.18.	Дератизация, дезинсекция мест общего пользования, подвалов, технических подполий	1 раз в месяц
4.19.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей объектов внешнего благоустройства	2 раза в год
4.20.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	По мере необходимости
5.	**Аварийно-ремонтное обслуживание**	
5.1.	Постоянное аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения	**Круглосуточно**
	в том числе:	
	Устранение аварии после получения заявки диспетчером	
5.1.1.	на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения	в течение 50 минут
5.1.2.	на системах канализации	в течение 50 минут
5.1.3.	на системах энергоснабжения	в течение 50 минут
5.2.	Выполнение заявок населения	
5.2.1.	Протечка кровли	1 сутки
5.2.2.	Нарушение водоотвода	5 суток
5.2.3.	Замена разбитого стекла	зимой-1 сутки, летом-3 суток

5.2.4.	Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	7 суток
5.2.5.	Неисправность электрической проводки оборудования в местах общего пользования	2 часа

Приложение № 5
к договору № 42
от "01" декабря 2019 года

Стоимость услуг, входящих в размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества

Вид услуги	Единица измерения	Сумма в месяц
1. Плата за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	**руб./кв.м общей площади**	**5,85**
- Ремонт конструктивных элементов зданий, внутридомового инженерного оборудования	руб./кв.м общей площади	5,85
2. Плата за содержание общего имущества многоквартирного дома	**руб./кв.м общей площади**	**12,28**
- Содержание конструктивных элементов зданий, обслуживание внутридомового инженерного оборудования (в том числе аварийное обслуживание)	руб./кв.м общей площади	3,22
Содержание иного общего имущества:		
- Санитарное обслуживание домовладений - уборка придомовой территории, уход за зелеными насаждениями	руб./кв.м общей площади	1,05
- Уборка мест общего пользования	руб./кв.м общей площади	1,01
- Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых	руб./кв.м общей площади	0,24
- Обслуживание дымоходов и вентиляционных шахт	руб./кв.м общей площади	0,38
- Обслуживание мусоропроводов	руб./кв.м общей площади	1,43
- Содержание лифтового хозяйства	руб./кв.м общей площади	4,56
- Содержание мест накопления ТКО	руб./кв.м общей площади	0,29
- Сбор, передача в спец.организации и обезвреживание ртутьсодержащих ламп	руб./кв.м общей площади	0,06
- Обслуживание общедомовых приборов учета системы холодного водоснабжения	руб./кв.м общей площади	0,04
3. Плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом	**руб./кв.м общей площади**	**7,11**
- Услуги по управлению,	руб./кв.м общей площади	7,11
в т.ч. комиссионный сбор банка за прием платежей ЖКУ	руб./кв.м общей площади	1,50
Итого		**25,24**

Приложение № 6
к договору № 42
от "01" декабря 2019 года

Перечень работ
по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
на 2019 год
(предложение для собственников по проведению работ по текущему ремонту общего имущества)

Виды работ и очередность их выполнения, предлагаемые ООО "ПрофКом"	Необходимо выполнить по техническому состоянию в соответствии с ВСН 58-88(р) Капитальный ремонт		Перечень и объем работ, отнесенных к статье "Текущий ремонт"	Стоимость работ в счет средств по статье "Текущий ремонт"	Срок выполнения работ
	Количество	Стоимость			
Согласовано с уполномоченным представителем собственников помещений в счет оплаты по статье "Текущий ремонт" на 2019 год					

План работ согласован

_____

_____

_____

Приложение № 7
к договору № 42
от "01" декабря 2019 года

Примерная форма отчета управляющей организации

Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период* работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом (далее – отчет) содержит информацию:

а) о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;

д) о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

е) о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

ж) о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб – с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения

---

* Указывается год, предыдущий текущему году, в котором предоставляется отчет

о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

з) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

и) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

к) о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;

л) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

м) о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);

н) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

Приложение № 8
к договору № 42
от "01" декабря 2019 года

Отчет о доходах и расходах многоквартирного дома за 20____ год

№	Наименование затрат	Остаток на начало периода	Начислено (тариф * м2)	В т.ч. начислено население (тариф * м2)	В т.ч. начислено нежилые помещения (тариф * м2)	Начисление без управленческих расходов	Оплачено	В т.ч. оплачено текущий ремонт	В т.ч. оплачено управленческие расходы	Баланс по оплате	Фактически выполненные работы	Баланс по фактически выполненным работам	Остаток на конец периода
	1	2	3	3а	3б	4	5	5а	5б	6=5-3	7	8=5а-7	9=2+8
1.	Услуги												
2.	Текущий ремонт												
Всего:													