

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ № 2/2
по ул. Камская в д. Кондратово Кондратовского сельского поселения
Пермского муниципального района Пермского края

г. Пермь

«__» _____ 201__ г.

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 2/2 по ул. Камская в д. Кондратово Кондратовского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа собственников помещений в данном доме, именуемые в дальнейшем вместе и каждый по отдельности «Собственники помещений» или «Собственник» с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Клевер» (ООО УК «Клевер»), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора ООО УК «Клевер» Дудорова Алексея Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, надлежащего управления, содержания и текущего ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений, посредством осуществления управления многоквартирным домом управляющей компанией, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.2. Настоящий договор заключен Сторонами на основании решения, принятого общим собранием собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 2/2 по ул. Камская в д. Кондратово Кондратовского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания по заданию Собственников помещений многоквартирного дома № 2/2 по ул. Камская в д. Кондратово Кондратовского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края (далее – Многоквартирный дом, Дом) в течение срока, установленного в п. 9 настоящего Договора, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным потребителям, пользующимся помещениями в Доме на законных основаниях, оказывать иные направленные на достижение целей управления многоквартирным домом услуги.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Общее имущество), в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством РФ и указан в *Приложении № 2* к настоящему договору. **Общая площадь (с лоджиями, балконами, шкафами) – 11 003,4 кв.м., в том числе общая площадь жилых помещений – 7 877,0 кв.м., общая площадь нежилых помещений – 958,7 кв.м..**

2.2. Перечень работ и услуг, требования к их качеству устанавливаются законодательством РФ, настоящим договором и решениями общего собрания собственников многоквартирного дома.

2.3. Собственники и потребители оплачивают услуги Управляющей компании в соответствии с разделом 7 настоящего договора «Порядок расчёта и внесения платы» настоящего Договора.

3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

3.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

- **Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме, в том числе получившее помещение по акту приема-передачи на основании договора долевого участия в строительстве, уступки права требования по договору участия в долевом строительстве;

- **Арендаторы** - владельцы нежилых помещений в многоквартирном доме, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо на иных законных основаниях;

- **Потребитель (Пользователь)** - лицо, осуществляющее пользование помещением в многоквартирном доме на праве собственности или ином законном основании и потребляющее коммунальные услуги;

- **Временно проживающий потребитель** – потребитель, фактически проживающий в жилом помещении более 5 (пяти) дней подряд;

- **Общее имущество многоквартирного дома** – имущество дома (помещения, сооружения,

оборудование, сети, указанные в Техническом паспорте на многоквартирный дом, иное имущество), предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (*Приложение № 2*).

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

- **Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в Доме)** - доля, определяемая как отношение общей площади принадлежащего Собственнику помещения к сумме общих площадей Общего имущества Дома;

- **Общая площадь помещения в Доме** - сумма 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, определяемая на основании технического паспорта на помещение;

- **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), водоотведение;

- **Содержание и текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг, указанный в *Приложении № 3*, по поддержанию в исправном состоянии, наладке и регулированию, устранению неисправностей (восстановления работоспособности) инженерных систем и иного Общего имущества многоквартирного дома;

- **Капитальный ремонт** - ремонт Общего имущества многоквартирного дома с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а так же для улучшения его эксплуатационных показателей;

- **Правила** – «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства, в том числе в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы обеспечить готовность внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг;

4.1.3. Организовать предоставление коммунальных услуг, для чего заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на обеспечение многоквартирного дома следующими коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение.

4.1.4. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством;

4.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии*, а также выполнять заявки Потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

* если авария произошла в местах общего пользования, она устраняется за счет средств Управляющей организации;

* если авария произошла в зоне ответственности потребителя, то при наличии у последнего специального разрешения и вида деятельности, авария устраняется силами потребителя или по его заявке силами Управляющей организации с возмещением потребителем затрат, связанных с выполнением Управляющей организацией работ по устранению аварии.

4.1.7. Проводить осмотры общего имущества МКД, находящегося в помещении Собственника (стояки холодного и горячего водоснабжения и отопления, приборы отопления, датчики автоматической пожарной сигнализации и пр.) для определения его технического и санитарного состояния не менее 1 раза в год с регистрацией в журнале осмотров общедомового имущества с целью своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

4.1.8. Поддерживать помещения, входящие в состав общего имущества, в надлежащем санитарном состоянии, обеспечивающем соблюдение установленных законодательством Российской Федерации требований к температурному режиму и влажности воздуха в таких помещениях;

4.1.9. Производить уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также уборку на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

4.1.10. Производить сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

4.1.11. Организовать места для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

4.1.12. Обеспечить меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

4.1.13. Производить содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

4.1.14. Производить текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

4.1.15. Проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

4.1.16. Обеспечить надлежащую эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, проверка приборов учета и т.д.).

4.1.17. 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 Договора.

4.1.18. Организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников помещений;

4.1.19. Обеспечить выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, оформление необходимых справок о проживании и других документов, связанных с управлением многоквартирным домом;

4.1.20. Обеспечить начисление Собственникам и пользователям платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги (с учетом предоставленных субсидий и льгот), иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания Собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;

4.1.21. Информировать в письменной форме Собственников и пользователей помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, об изменении нормативов потребления, не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты выставления платежных документов.

4.1.22. Вести учёт доходов, поступающих от Собственников помещений, и расходов на управление многоквартирным домом;

4.1.23. Разрабатывать предложения по эффективному использованию общего имущества многоквартирного дома, с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома, заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

4.1.24. Вести учёт собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме;

4.1.25. Обеспечить приём и рассмотрение индивидуальных и коллективных обращений граждан по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом;

4.1.26. Ежегодно предоставлять на рассмотрение Общего собрания Собственников основные показатели финансово-хозяйственной деятельности (в части исполнения управляющей организацией договора управления), планы проведения текущего ремонта многоквартирного дома;

4.1.27. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении настоящего договора по его письменному запросу.

4.1.28. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений обязанностей, предусмотренных действующим законодательством, в т.ч. обязанности, по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

4.1.29. Вести контроль и учет проведения Потребителями работ, связанных с изменением инженерных систем, строительных конструкций Объекта, с запросом у Потребителей согласования данных работ с соответствующими службами, проектной организацией. Информировать надзорные и контролирующие органы о существующих нарушениях санитарно-гигиенических, противопожарных, строительных норм, действующих на территории РФ, обеспечивающих безопасную для здоровья и жизни людей эксплуатацию помещений, о существующей угрозе жизни, здоровью людей, о нарушении прав и законных интересов граждан, в результате несанкционированного переустройства и перепланировки помещений, Общего имущества, а так же использования их Собственником или пользователем не по назначению.

4.1.30. Не распространять конфиденциальную информацию и персональные данные Потребителей без письменного разрешения Потребителя или при наличии иного законного основания, при котором согласие Потребителя не требуется.

4.1.31. Обеспечить Потребителей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. По вопросам, связанным с предметом настоящего Договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

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

4.2.3. В случае несвоевременного внесения Собственником или пользователем платы за содержание и ремонт помещений, платы за коммунальные услуги, иных платежей - принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание платы в судебном порядке, начисление пени, ограничение или приостановление в установленном законодательством РФ порядке предоставления коммунальных услуг;

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

4.2.5. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих, коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов потребителям;
- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

4.2.6. Оказывать иные услуги и выполнять иные работы, не оговорённые настоящим Договором, за отдельную плату.

4.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ.

5. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

5.1. Собственник помещения обязуется:

5.1.1. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и доли в Общем имуществе многоквартирного дома;

5.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в то числе:

5.1.2.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;

5.1.2.2. бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении, немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию;

5.1.2.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зелёным насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую компанию;

5.1.2.4. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведённые для этого места;

5.1.2.5. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

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

5.1.2.7. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила, и правила их содержания в городах и других населённых пунктах;

5.1.2.8. обеспечить устранение за свой счёт повреждений Общего имущества многоквартирного дома, либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения или лиц совместно с ним проживающих;

5.1.2.9. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 22.00 до 07.00 часов;

5.1.2.10. в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения;

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

5.1.3. Вносить плату за содержание, ремонт и коммунальные услуги, иные платежи в порядке, установленном разделом 7 Договора.

5.1.4. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же иных платежей - уплачивать пени в размере и порядке, определённых настоящим договором и действующим законодательством РФ.

5.1.5. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

5.1.5.1. представителям управляющей компании или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учёта и контроля, находящихся в нём;

5.1.5.2. работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых работ, в т.ч. работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учёта и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объёма, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, и в иных случаях, установленных законодательством.

5.1.6. Извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования многоквартирного дома, других неудобствах для проживания.

5.1.7. Участвовать лично или через своего представителя (надлежаще оформив полномочия) в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

5.1.8. При заключении настоящего Договора представлять Управляющей компании документы и информацию:

- Документ, подтверждающий права на помещение;
- Документ, удостоверяющий личность;
- Сведения о количестве и составе лиц, проживающих в помещении (в т.ч. временно проживающих потребителей);

- Сведения о правах на субсидии и льготы;

- Сведения о контактном номере телефона Собственника (домашнего и / или рабочего и / или мобильного) дополнительно (по желанию) других контактных лиц (членов его семьи и других лиц) для согласования времени осмотра помещения или немедленного оповещения в случае аварийной ситуации.

Собственник обязан в случае изменения указанных выше данных сообщать новые данные в управляющую компанию в течение 5 (пяти) календарных дней.

Заявление о количестве временно проживающих потребителей должно быть подано собственником в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей. Заявление должно содержать: фамилию, имя и отчество собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении.

5.2. Собственник помещения вправе:

5.2.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему помещением и долей в Общем имуществе многоквартирного дома.

5.2.2. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объёме не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающим параметрам качества и надёжности.

5.2.3. Требовать от Управляющей компании производить расчёты с учетом имеющихся у Собственника помещения льгот и прав на субсидии по оплате жилья и коммунальных услуг - при условии

исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.4. Требовать от Управляющей компании перерасчёта платежей за коммунальные услуги в порядке, установленном разделом 6 Договора.

5.2.5. Обращаться в Управляющую компанию с индивидуальными и коллективными обращениями.

5.2.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

5.3. Собственник помещения не вправе:

5.3.1. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома,

5.3.2. Производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без согласования, в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.3.3. 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 и сертификатов.

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

6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Права и обязанности Управляющей компании

6.1. Управляющая компания обязана:

а) предоставлять потребителям коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

б) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 (трех) лет;

в) принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета способами, указанными в Приложении № 1, и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

г) производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, или за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

д) производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей компании;

е) уведомлять потребителей не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

- сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и передачи сведений о показаниях уполномоченному управляющей компанией лицу;

- применении в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета информации, указанной в пункте 7.23. Договора;

- последствиях недопуска Потребителем уполномоченного Управляющей компанией лица в согласованные дату и время в занимаемое Потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных Потребителем сведений о показаниях приборов учета;

- последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

ж) принимать сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный

жизни, здоровью или имуществу потребителя;

з) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

и) информировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

к) информировать Потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва;

л) согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

н) предоставлять любому потребителю в течение 3(трех) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

о) при отсутствии обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 (трех) месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением;

п) не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений;

р) осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

с) проводить проверку достоверности сведений, предоставленных Собственником и необходимых для начисления платы за коммунальные услуги;

т) нести иные обязанности Управляющей компании, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая компания имеет право:

а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

б) требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 (три) месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей управляющей компанией (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

в) требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб, в случаях, предусмотренных законодательством);

г) осуществлять не чаще 1 раза в 3 (три) месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета;

д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством РФ, подачу

потребителю коммунальных ресурсов;

е) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами и Договором.

Права и обязанности Собственника (потребителя)

6.3. Собственник имеет право:

а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;

б) получать от управляющей компании сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличия (отсутствия) задолженности или переплаты Собственнику за коммунальные услуги, наличия оснований и правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней);

в) требовать от управляющей компании проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

г) получать от Управляющей компании информацию, которую он обязан предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации;

д) требовать в случаях и порядке, которые установлены законодательством РФ, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

е) требовать от Управляющей компании возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации;

ж) требовать от представителя управляющей компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий (наряд, приказ, задание управляющей компании о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

з) принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности;

и) требовать от Управляющей компании совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

к) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами, и Договором.

6.4. Собственник обязан:

а) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании или в иную службу, указанную Управляющей компанией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

б) при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного) прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании или в иную службу, указанную управляющей компанией;

в) при наличии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания уполномоченному управляющей компанией лицу не позднее 26-го числа текущего месяца;

г) в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

д) обеспечивать проведение проверок установленных за счет Потребителя индивидуальных, общих (квартирных), приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую компанию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки;

е) допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с управляющей компанией в порядке, указанном в пункте 6.1. Договора, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

ж) допускать уполномоченных управляющей компанией лиц в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем управляющей компании сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 6.1 Договора, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

з) информировать управляющую компанию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

и) своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги;

к) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

6.5. Собственник не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные управляющей компанией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей компании;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

7. ПОРЯДОК РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ

Порядок внесения платы за услуги

7.1. Управляющая компания начисляет и предъявляет Собственникам помещений:

- плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (соразмерно доле в общем имуществе);

- плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом (нежилом) помещении;

- плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды);

- плату за услуги Управляющей компании по управлению многоквартирным домом.

7.2. Размер платы, за содержание и текущий ремонт, определяется исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления г. Перми, с учётом площади занимаемого помещения (Постановление Администрации города Перми от 08.07.2015 № 455).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с настоящим разделом Договора и законодательством РФ.

В случае если Собственнику в установленном порядке предоставляется льгота в виде скидки по оплате коммунальных услуг, размер платы за коммунальные услуги уменьшается на величину скидки.

В случае если потребителю в соответствии с законодательством РФ предоставляется компенсация расходов по оплате коммунальных услуг или субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

либо в отношении которого применяются иные меры социальной поддержки в денежной форме, размер платы за коммунальные услуги уменьшению не подлежит и уплачивается в полном объеме.

7.3. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится управляющей компанией до потребителей в письменной форме не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов с новыми тарифами;

7.4. Расчетный период для оплаты платежей, указанных в п. 7.1. Договора, устанавливается равным календарному месяцу.

7.5. Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет - для юридических лиц), выставленного Управляющей компанией не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом. В выставленном Управляющей компанией счете-извещении указываются: виды услуг, размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с Правилами и ЖК РФ п. 14 ст. 155 ЖК РФ.

7.6. Если начисленный Собственнику в соответствии с требованиями настоящего раздела размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, в каком-либо расчетном периоде превысит более чем на 25 процентов размер платы за коммунальную услугу, начисленный за аналогичный расчетный период прошлого года, то Управляющая компания обязана предоставить Собственнику возможность внесения платы за такую коммунальную услугу в рассрочку на условиях, указанных в настоящем пункте.

Предоставление такой возможности осуществляется путем включения в платежный документ, предоставляемый Собственнику, наряду с позицией, предусматривающей внесение платы за коммунальную услугу за расчетный период единовременно, позиций, предусматривающих возможность внесения потребителем платы в рассрочку в размере одной двенадцатой размера платы за коммунальную услугу за истекший (истекшие) расчетный период, в котором (которых) возникло указанное превышение, и суммы процентов за пользование рассрочкой, которая подлежит внесению потребителем при оплате коммунальной услуги по этому платежному документу.

При расчете величины превышения размера платы за коммунальную услугу не учитывается величина превышения, возникшая вследствие увеличения в жилом помещении числа постоянно и временно проживающих потребителей.

Рассрочка предоставляется на условиях внесения платы за коммунальную услугу равными долями в течение 12 месяцев, включая месяц, начиная с которого предоставляется рассрочка, и взимания за предоставленную рассрочку процентов, размер которых не может быть выше, чем увеличенный на 3 процента размер ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день предоставления рассрочки. Проценты за предоставляемую рассрочку не начисляются или начисляются в меньшем размере, если за счет средств бюджета (бюджетов) различных уровней бюджетной системы Российской Федерации Управляющей компании предоставляется компенсация (возмещение) средств, недополученных в виде процентов за предоставление рассрочки.

7.7. Собственник, получивший от управляющей компании платежный документ, вправе внести плату на условиях предоставленной рассрочки либо отказаться от внесения платы в рассрочку и внести плату единовременно либо воспользоваться предоставленной рассрочкой, но в дальнейшем внести остаток платы досрочно в любое время в пределах установленного периода рассрочки, в этом случае согласие Управляющей компании на досрочное внесение остатка платы не требуется.

7.8. Управляющая компания, предоставившая рассрочку Собственнику, который воспользовался такой рассрочкой, вправе сообщить об этом в письменной форме с приложением подтверждающих документов ресурсоснабжающей организации, с которой заключен договор о приобретении соответствующего вида коммунального ресурса в целях предоставления коммунальных услуг.

7.9. Порядок и условия предоставления отсрочки или рассрочки оплаты услуг управляющей компании (в том числе погашения задолженности по оплате коммунальных услуг) в случаях, не указанных в пункте 7.6. настоящего Договора, согласовываются Собственником и управляющей компанией отдельно.

7.10. Плата за коммунальные услуги вносится Собственником Управляющей компании либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может принять решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс управляющей компании, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов. В этом случае управляющая компания обязана в срок не позднее 5 рабочих дней со дня, когда ей стало известно о принятии указанного решения, предоставить ресурсоснабжающей организации информацию о принятом решении.

Внесение Собственником платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид

коммунальной услуги перед управляющей компанией. При этом управляющая компания услуг отвечает за надлежащее предоставление коммунальных услуг потребителям и не вправе препятствовать Собственнику в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующему по ее поручению платежному или банковскому платежному агенту.

7.11. Собственник вправе по своему выбору:

а) оплачивать коммунальные услуги в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

в) вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленный Договором;

г) осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

7.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доле в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 (десяти) банковских дней со дня выставления счета.

7.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников. 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.

7.14. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Перми. Перерасчет платы за предоставление услуг Управляющей компании по управлению многоквартирным домом не производится (Постановление Правительства РФ №307).

Порядок расчета платы за коммунальные услуги

7.12. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

В случае установления тарифов (цен), дифференцированных по группам потребителей, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов (цен), установленных для соответствующей группы потребителей.

В случае установления надбавок к тарифам (ценам) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом таких надбавок.

В случае установления двухставочных тарифов (цен) для потребителей расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется по таким тарифам (ценам) как сумма постоянной и переменной составляющих платы, рассчитанных по каждой из 2 установленных ставок (постоянной и переменной) двухставочного тарифа (цены) в отдельности.

В случае установления тарифов (цен) для потребителей, дифференцированных по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, размер платы за коммунальные услуги определяется с применением таких тарифов (цен), если у потребителя установлен индивидуальный, общий (квартирный) или комнатный прибор учета, позволяющий определить объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов.

При расчете размера платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые управляющей компанией у ресурсоснабжающей организации в целях оказания коммунальных услуг потребителям, применяются тарифы (цены) ресурсоснабжающей организации, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для потребителей.

7.13. Если при расчете размера платы за коммунальную услугу применению подлежит двухставочный тариф (цена), то управляющая компания в целях расчета постоянной составляющей платы обязан рассчитать в порядке согласно приложению N 2 к Правилам приходящееся на каждое жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме количество единиц той постоянной величины (мощность, нагрузка и т.д.), которая установлена законодательством Российской Федерации о государственном регулировании тарифов для расчета постоянной составляющей платы.

7.14. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется в соответствии с формулой 1 Приложения 2 к Правилам, исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

7.15. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с формулами 4 и 5 Приложения 2 к Правилам, исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

7.16. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета тепловой энергии размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с формулой 2 Приложения 2 к Правилам, исходя из норматива потребления коммунальной услуги или в соответствии с формулой 3 Приложения 2 к Правилам, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

7.17. Размер платы за коммунальную услугу водоотведения, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и горячей воды - в соответствии с формулой 4 Приложения 2 к Правилам, исходя из норматива водоотведения.

7.18. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с формулой 10 приложения № 2 к Правилам.

Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулами 11, 12, 13 и 14 приложения N 2 к Правилам.

Если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за такой расчетный период потребителям не начисляется.

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, определяется в соответствии с формулами 10 и 15 приложения № 2 к Правилам.

7.19. Если многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и при этом жилые помещения в многоквартирном доме, общая площадь которых составляет более 50 процентов общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оборудованы распределителями, то рассчитанный в соответствии с пунктами 7.14.-7.17. Договора размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении, оборудованном распределителями, подлежит 1 раз в год корректировке исполнителем в соответствии с формулой 6 приложения N 2 к Правилам.

7.20. Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета горячей воды, и (или) холодной воды, и (или) электрической энергии, пользуются временно проживающие потребители, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается в соответствии с настоящими Правилами исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении потребителей.

7.21. Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, рассчитывается Управляющей компанией пропорционально количеству прожитых такими потребителями дней и оплачивается постоянно проживающим потребителем. Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, прекращается со дня, следующего за днем:

а) ввода в эксплуатацию индивидуального и (или) общего (квартирного) прибора учета горячей воды, холодной воды и (или) электрической энергии, предназначенного для учета потребления такого (таких) коммунальных ресурсов в жилом помещении, которым пользуются временно проживающие потребители;

б) окончания срока проживания таких потребителей в жилом помещении, который указан в заявлении собственника или постоянно проживающего потребителя о пользовании жилым помещением временно проживающими потребителями, но не ранее даты получения такого заявления Управляющей компанией.

7.22. Плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 1 года (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) в случае непредставления потребителем, на котором лежит обязанность по передаче исполнителю показаний индивидуального, общего (квартирного) прибора учета за расчетный период, таких показаний в установленные настоящими Правилами сроки - начиная с расчетного периода, за который потребителем не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель предоставил исполнителю показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд;

в) в случае, указанном в подпункте "д" пункта 6.1 Договора - начиная с даты, когда исполнителем был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки в соответствии с подпунктом "е" пункта 6.1 Договора, но не более 3 расчетных периодов подряд.

По истечении указанного в пункте 7.22. Договора предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным указанным пунктом, плата за коммунальную услугу рассчитывается в соответствии с пунктом 7.14.-7.17. Договора исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Плата за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям общедомового (коллективного) прибора учета за период не менее 1 года (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) - начиная с даты, когда вышел из строя или был утрачен ранее введенный в эксплуатацию общедомовой (коллективный) прибор учета коммунального ресурса либо истек срок его эксплуатации, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям общедомового (коллективного) прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд.

7.23. Если в ходе проводимой исполнителем проверки достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и (или) проверки их состояния Управляющей компанией будет установлено, что прибор учета находится в исправном состоянии, в том числе пломбы на нем не повреждены, но имеются расхождения между показаниям проверяемого прибора учета (распределителей) и объемом коммунального ресурса, который был предъявлен потребителем Управляющей компании и использован Управляющей компанией при расчете размера платы за коммунальную услугу за предшествующий проверке расчетный период, то Управляющая компания обязана произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу и направить потребителю в сроки, установленные для оплаты коммунальных услуг за расчетный период, в котором Управляющей компанией была проведена проверка, требование о внесении доначисленной платы за предоставленные потребителю коммунальные услуги либо уведомление о размере платы за коммунальные услуги, излишне начисленной потребителю. Излишне уплаченные потребителем суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

Перерасчет размера платы должен быть произведен исходя из снятых Управляющей компанией в ходе проверки показаний проверяемого прибора учета.

При этом, если потребителем не будет доказано иное, объем (количество) коммунального ресурса в размере выявленной разницы в показаниях считается потребленным потребителем в течение того расчетного периода, в котором исполнителем была проведена проверка.

7.24. Если в ходе проводимой Управляющей компанией проверки достоверности предоставленных потребителем сведений о количестве проживающих Управляющей компанией будет установлено, что количество проживающих больше заявленного Собственником, Управляющая компания вправе произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу и направить потребителю в сроки, установленные для оплаты коммунальных услуг за расчетный период, в котором исполнителем была проведена проверка, требование о внесении доначисленной платы за предоставленные потребителю коммунальные услуги.

При этом, если Собственником не будет доказано иное, объем (количество) коммунального ресурса в

размере выявленной разницы в показаниях считается потребленным в течение того расчетного периода, в котором Управляющей компанией была проведена проверка.

7.25. При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам управляющая компания обязана незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение и произвести доначисление платы за коммунальную услугу для Собственника, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном управляющей компанией с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения управляющей компанией такого несанкционированного подключения.

В случае если несанкционированное подключение Собственника к внутридомовым инженерным системам повлекло возникновение убытков у другого Собственника (потребителей), в том числе в виде увеличения начисленной ему (им) управляющей компанией и уплаченной им (ими) платы за коммунальную услугу, то такой Собственник (потребители) вправе требовать в установленном гражданским законодательством Российской Федерации порядке возмещения причиненных ему (им) убытков с лица, которое неосновательно обогатилось за счет такого Собственника (потребителей).

При обнаружении управляющей компанией факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении Собственника, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, управляющая компания обязана прекратить использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу для Собственника исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, указанной в акте проверки состояния прибора учета, составленном управляющей компанией с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения такого вмешательства.

Если дату осуществления несанкционированного подключения или вмешательства в работу прибора учета установить невозможно, то доначисление должно быть произведено начиная с даты проведения управляющей компанией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учета.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЙ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Заказчиком и/или Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пунктов 8.2. - 8.5 настоящего Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору.

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Потребителя.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 8 настоящего Договора. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

8.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Заказчика, Потребителя, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей и других лиц.

Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

8.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Потребителя, описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и Потребителя.

8.5. Акт составляется в присутствии Пользователя, права которого нарушены. При его отсутствии Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц, о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах, один из которых под роспись вручается Потребителю, второй - Заказчику, третий - Управляющей компании.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

9.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

9.4. Стороны несут ответственность в границах эксплуатационной ответственности систем, определяемых в соответствии с положениями Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

9.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество предоставляемых коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома.

9.6. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, по вине Собственников или ресурсоснабжающей организации.

9.7. Управляющая компания не несёт ответственность за причинение ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или повреждённое общее имущество восстанавливается за счёт виновных лиц или средств Собственников.

9.8. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Собственник несёт ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

9.9. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и факта невнесения платы за пользование таких лиц коммунальными услугами, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

9.11. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 7 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 7 Договора (Постановление Правительства РФ № 307 гл. IX, п. 14 ст.155 ЖК РФ).

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор вступает в силу с «22» декабря 2015 года.

10.2. Настоящий Договор действует до наступления одного из следующих событий:

- создание Товарищества собственников недвижимости (ТСН) по решению общего собрания собственников многоквартирного дома;
- избрания иной управляющей компании по решению общего собрания собственников многоквартирного дома;
- избрания иной управляющей компании по результатам открытого конкурса, проведенного в порядке, предусмотренном частями 4, 13 ст. 161 ЖК РФ.

10.3. Настоящий договор подлежит изменению в случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего иные обязательные для сторон правила, чем те, которые предусмотрены договором.

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путём переговоров. В случае не достижения соглашения, спор передаётся на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством РФ с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 10 (десять) рабочих дней.

11.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.3. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договорённости Сторон не имеют силы.

11.4. В случае расторжения настоящего Договора техническая и иная документация по многоквартирному дому, общее имущество собственников передаются:

- председателю ТСН, либо
- руководителю иной управляющей компании, либо
- лицу, уполномоченному Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, либо
- любому Собственнику помещения, либо
- нотариусу.

11.5. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр настоящего договора хранится у Управляющей компании и один – у Собственников помещений.

11.6. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

12.1. Приложение № 1 – Положение о порядке эксплуатации, ремонта и замены общего имущества МКД;

12.2. Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома;

12.3. Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: Пермский край, Пермский район, д. Кондратово, ул. Камская, 2/2.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

Управляющая компания «Клевер»

Юридический адрес: 614066, г. Пермь, Шоссе
Космонавтов, 111, корпус № 3, оф.214.

Почтовый адрес: 614066, г. Пермь, Шоссе

Космонавтов, 111, корпус № 3, оф.214, п/я № 38.

ИНН 5902016343, КПП 590501001

ОГРН 1155958054471

р/с 40702810600000006857 в ПАО АКБ «Урал ФД» г.

Пермь, К/с 3010181080000000790, БИК 045773790

Директор:
000

УК «Клевер»



/ А.Б. Дудоров

М.п.

Приложение № 1

к договору № _____

управления многоквартирным домом по адресу:
Пермский край, Пермский район, д. Кондратово, ул. Камская, 2/2

ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке эксплуатации, ремонта и замены общего имущества
многоквартирного дома**

Несогласованная замена, установка или ремонт оборудования собственником, затрагивающая общее имущество всех собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Пермский край, Пермский район, д. Кондратово, ул. Камская, 2/2 влечёт за собой прекращение гарантийных обязательств Застройщика, создаёт опасность причинения вреда имуществу и сбой в работе общедомовых инженерных систем, что нарушает права и законные интересы всех собственников помещений в МКД.

В связи с этим вводится следующий порядок эксплуатации общего имущества всех собственников помещений в многоквартирном доме и выполнения любых работ в отношении общего имущества МКД:

1. Обслуживание, ремонт и замена общего имущества МКД осуществляется Управляющей организацией или привлекаемыми ею специализированными подрядными организациями. В течение первых трех лет с момента ввода дома в эксплуатацию действует гарантия качества застройщика.

2. Устанавливаются следующие технические условия для выполнения любых работ на инженерных сетях, расположенных внутри квартир и нежилых помещений собственников и относящихся к общему имуществу МКД (далее – «Работы»):

2.1. горячее водоснабжение: не допускается заужение проходного канала полотенцесушителей. Материал труб и марка оборудования подлежит предварительному письменному согласованию с управляющей организацией.

2.2. теплоснабжение: не допускается увеличение площади обогревающих элементов в целях сохранения теплового баланса во всех помещениях МКД. Материал труб и марка оборудования подлежит предварительному письменному согласованию с управляющей организацией. Не допускается установка любой запорной арматуры на системе теплоснабжения, в том числе, но не ограничиваясь: отсекающих (отключающих) кранов на ответвлении между стояком и радиатором.

2.3. по иным видам и объектам общего имущества МКД технические условия выдаёт Управляющая организация по письменному запросу собственника помещения в МКД.

3. Собственник самостоятельно в соответствии с техническими условиями составляет проект выполнения Работ с указанием марки оборудования, характеристики материалов и оборудования и предоставляет проект на письменное согласование в управляющую организацию.

4. Вышеуказанные Работы выполняются силами управляющей организации за счет собственника помещения.

5. После согласования проекта, сроков выполнения Работ Собственник оплачивает стоимость отключения стояков и Работ согласно прайсу, действующему в Управляющей организации.

6. В случае не предоставления собственником вышеуказанного проекта на согласование или отказа в его согласовании по причинам несоответствия проекта техническим условиям, действующим СНиПам, ГОСТам, техническим регламентам и другим техническим нормативам, Управляющая организация отказывает собственнику в проведении Работ.

7. Проведение Работ собственником допускается только при условии:

- согласования с управляющей организацией вышеуказанного проекта;
- подписания собственником с управляющей организацией соглашения о том, что собственник принимает на себя всю ответственность за вред, причинённый общему имуществу МКД, имуществу, жизни и здоровью любых лиц, включая моральный вред, в результате выполнения Работ собственником с привлечением стороннего подрядчика.

При невыполнении таких условий управляющая организация отказывает в проведении работ.

8. Запрещается размещение наружных блоков кондиционеров, кабелей, антенн и другого оборудования на внешней поверхности внешних ограждающих конструкций (стен), внешней поверхности стенок балконов и лоджий без согласования с проектной организацией с целью сохранения гарантийных обязательств Застройщика на период гарантийных обязательств.

В случае нарушения данного требования ответственность за негативные последствия, вызванные данными действиями, ложится на собственника, разместившего на наружной стене МКД свое оборудование. Разрешается размещение наружных блоков кондиционеров внутри балконов и лоджий, относящихся к помещению собственника.

9. Отключение тепловых датчиков автоматической пожарной сигнализации (АПС) на время проведения строительных работ возможно по письменному заявлению собственника в управляющую организацию. Ответственность за соблюдение мер по противопожарной безопасности возлагается в период временного отключения оборудования от системы диспетчеризации на собственника помещения.

Услуги по обслуживанию и диспетчеризации АПС являются обязательными для данного МКД, оплачиваются Собственниками в составе тарифа на содержание общего имущества МКД.

10. Все трубопроводы, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в МКД, должны быть свободны для их осмотра и проверки работниками управляющей организации и проведения необходимых ремонтных работ и в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Поэтому закрывать трубопроводы (стояки) декоративной отделкой запрещается. При нарушении данного требования такая отделка будет вскрыта при необходимости осмотра стояка без возмещения стоимости восстановления отделки.

11. Запрещается размещение любыми лицами любого оборудования на кровле МКД с целью защиты гидроизоляции.

12. Разрешается замена дверей и(или) установку замков или иных запирающих устройств на дверях, расположенных в поэтажных коридорах, при условии предварительного письменного согласования с Управляющей организацией и соблюдения противопожарных норм и правил. Запоры на дверях эвакуационных выходов должны обеспечивать возможность их свободного открывания изнутри без ключа.

Собственник жилого помещения несет полную ответственность за нарушение пожарных норм, предусмотренную действующим законодательством РФ.

При установке замков или иных запирающих устройств на дверях, расположенных в поэтажных коридорах, ответственность за уборку и содержание этих площадей возлагается на собственников помещений, установивших замок, собственники обязаны дубликат ключа от таких замков предоставлять в Управляющую организацию для возможности доступа к общедомовым инженерным сетям (без принятия Управляющей организацией ответственности за сохранность имущества собственников, хранящегося в межквартирных коридорах).

13. Собственник обязан до выполнения соответствующих работ письменно согласовать с Управляющей организацией:

— планировку и отделку помещений собственника в части, прямо или косвенно затрагивающей общее имущество МКД,

— схему прокладки внутриквартирных инженерных сетей (электроснабжение, водоснабжение, канализация), находящихся в эксплуатационной ответственности собственника, включая места установки внутреннего оборудования.

14. Состав расположенного в помещении собственника общего имущества всех собственников помещений в многоквартирном доме указан в нижеследующей таблице:

№ п/п	Вид имущества	Состав имущества
1.	Сети теплоснабжения	- стояки и радиаторы отопления (обогревающие элементы), - регулирующая и запорная арматура.
2.	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения	- стояки, - полотенцесушители на стояке горячего водоснабжения, - ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, - сами указанные отключающие устройства (первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от

		стояков).
3.	Внутридомовая инженерная система водоотведения	- стояки, - ответвления от стояков до первых стыковых соединений.
4.	Система вентиляции:	вентиляционные стояки (кухня, ванная, туалет).
5.	Фасады	внешние поверхности внешних ограждающих конструкций (стен), стенок балконов и лоджий,
6.	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	тепловые проводные датчики, расположенные в коридорах помещений и объединённые с общедомовой системой АПС, выведенные на пульт диспетчера.

Настоящее Положение обязательно для исполнения всеми собственниками, пользователями и арендаторами помещений в МКД, и любых лиц, выполняющих работы, оказывающих услуги в МКД.

**Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Пермский край, Пермский район, д. Кондратово, ул. Камская, 2/2**

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов
1.	Места общего пользования (входные группы, тамбуры, лифтовые и межквартирные холлы, лестничные марши)		
1.1.	Отопительные приборы	Радиаторы (конвекторы)	удовл.
1.2.	Оконные блоки	Конструктив – профиль из ПВХ, наполнение – стеклопакет	удовл.
1.3.	Дверные блоки	Конструктив – профиль из ПВХ, наполнение – стеклопакет, сэндвич	удовл.
1.4.	Пол	бетон, цементная стяжка, плитка	удовл.
1.5.	Внутренняя отделка стен	Штукатурка, окраска	удовл.
1.6.	Потолок	Подвесной типа «Армстронг», окрашенный ВДК	удовл.
1.7.	Электрооборудование	Светильники, датчики акустические, щиты распределительные этажные	удовл.
1.8.	Лестницы	ж/б марши	удовл.
1.9.	Противопожарное оборудование	Шкафы пожарные укомплектованы краном, рукавом, система световой индикации, АПС	удовл.
1.10.	Другое	Информационные стенды, указатели этажей, указатели квартир, почтовые ящики	удовл.
2.	Технический этаж (чердак)		
2.1.	Инженерные коммуникации	электроснабжение, освещение, ГВС, отопление, вентиляция	удовл.
2.2.	Дверные блоки	п/п I45	удовл.
3.	Подвал, техническое подполье		
3.1.	Инженерные коммуникации	водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, освещение, ГВС, отопление	удовл.
3.2.	Дверные блоки	п/п I45	удовл.
3.3.	Световые окна	Конструктив – профиль из ПВХ, наполнение – стеклопакет, мет.решетка	удовл.
4.	Фундамент		
		Столбчатый на свайном основании	удовл.
5.	Наружные и внутренние капитальные стены		
		Керамзито-бетонные блоки с тонкослойной полимерной штукатуркой по утеплителю – выше отм. 0.00 ж/б монолитные с утеплителем – ниже отм. 0.00 полнотелые гипсовые блоки со звукоизоляционным слоем.	удовл.
6.	Перегородки		
		Блоки полнотелые гипсовые гидрофобизированные, кирпичные	удовл.
7.	Перекрытия		
7.1.	Чердачные	Сборные ж/б плиты с устройством монолитных участков	удовл.
7.2.	Межэтажные		удовл.
7.3.	Подвальные		удовл.
8.	Фасад		
		Тонкослойная полимерная штукатурка по утеплителю, плитка «под кирпич»	удовл.
9.	Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)		

9.1.	Переходные лоджии	Ограждение мет. труба, прутки, окрашенные	удовл.
7.2.	Крыльца	Ж/б, с пандусом, мет. окрашенные перила с поручнями	удовл.
7.3.	Козырьки	Мет. профилированный лист по мет.каркасу	удовл.
10.	Кровля	мягкая, рулонная, с внутренним водостоком, с ходовыми мостками (бетонная стяжка).	удовл.
11.	Лифты	грузовой, пассажирский.	удовл.
12.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
12.1.	Электроснабжение	скрытая электропроводка	удовл.
12.2.	Холодное водоснабжение	центральное	удовл.
12.3.	Горячее водоснабжение	от ИТП	удовл.
12.4.	Водоотведение	центральное	удовл.
12.5.	Газоснабжение	нет	
12.6.	Отопление	От ИТП	удовл.
13.	Вентиляция	приточно-вытяжная с естественным побуждением	удовл.
14.	Дымоудаление	Автоматическое	удовл.
15.	Изолированные помещения общего пользования		
15.1.	ВРУ, Электрощитовые	Электрооборудование, приборы учета	удовл.
15.2.	Индивидуальный тепловой пункт	Оборудование системы отопления, ХВС, ГВС, автоматика	удовл.
15.3.	Помещение пожарной насосной	Насосное оборудование, автоматика	
15.4.	Помещение консьержа		
15.5.	Санузлы		
16.	Внешнее благоустройство территории		
16.1.	Тротуары	Асфальто-бетонное покрытие	удовл.
16.2.	Постройки	Нет	
16.3.	Площадки	детская, спортивная	Удовл.
16.4.	Озеленение	Нет	
16.5.	Дороги, проезды	Асфальто-бетонное покрытие	удовл.
16.6.	Ограждение	нет	
17.	Сети связи		
17.1	Телевидение	Коллективная антенна, кабельные линии	Удовл.
17.2	Радиофикация	Кабельные линии	Удовл.

Примечание:

1. На момент заключения договора физический износ здания – 0,00 %.

**Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного жилого дома по адресу:
Пермский край, Пермский район, д. Кондратово, ул. Камская, 2/2**

№ П/П	Вид услуги	Периодичность выполнения работ	Тариф по домам, высотой от 12-ти этажей, руб. в мес.
1	Содержание конструктивных элементов зданий, обслуживание внутридомового инженерного оборудования и иного общего имущества (в том числе аварийное)		3,60
1.1.	Содержание конструктивных элементов объекта: технические осмотры и мелкий ремонт	Согласно Постановлению Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г.	2,44
	Обеспечение температурно-влажностного режима чердачных, подвальных помещений, технических этажей, межквартирных и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей, коридоров и технических зон в соответствии с Разделами 3.1, 3.2 Инструкции по эксплуатации Шифр ВДКК-1-06-ИЭ		
	Визуальный осмотр фундаментов, наружных стен подвальных помещений, отмстки на предмет технического состояния, наличия просадок, щелей, трещин с составлением Акта. Проверка состояния продухов.		
	Визуальный осмотр наружных и внутренних стен, перегородок и перекрытий, колонн, лестниц с составлением Акта. Выявление повреждений, признаков потери несущей способности, наличия деформации, несанкционированных изменений конструктивного решения, нарушения теплозащитных свойств, звуко- и гидроизоляции и пр. Составление плана мероприятий по устранению повреждений и нарушений.		
	Содержание кровли: визуальный осмотр, проверка на отсутствие протечек, выявление деформации, креплений элементов (отслоения, разрывы, пробоины, местные просадки, вздутия и т.д.) несущих конструкций. Очистка от мусора, наносов. Укрепление ходовых мостиков, закрытие на замок выходов на кровлю. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).		
	Визуальный осмотр технического состояния лоджий, крылец в подъездах, зонтов-козырьков над балконами (лоджиями) верхних этажей. Укрепление ступеней лестничного марша. Оценка технического состояния крепления закладных деталей выступающих элементов здания.		
	Визуальный осмотр состояния отделки мест общего пользования (холлов, коридоров, и т.д.). Предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов, устранение незначительных нарушений защитно-отделочных покрытий. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости)		
	Визуальный осмотр состояния и прочности крепления ограждений, перил и поручней, восстановление окраски, устранение мелких повреждений		
	Проверка устойчивости, крепления покрытия парапетов. Устранение мелких повреждений.		
	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ		
1.2.	Обслуживание внутридомового инженерного оборудования многоквартирного дома, в т.ч.:		
1.2.1.	Проведение технического осмотра и устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления, в т.ч. обслуживание общедомовых приборов учета системы отопления		
	ревизия запорно-регулирующей аппаратуры на магистральном трубопроводе, на стояках, распределительных коллекторах и горизонтальной разводке (первого от мест врезки в стояк отключающего устройства-вентиля, крана и т.п.)		
	укрепление трубопроводов и приборов в местах общего пользования, частичное восстановление разрушенной изоляции,уплотнение мест соединений на трубопроводах общего назначения, за исключением прибора отопления в квартире.		

	техническое обслуживание механического оборудования (циркуляционные насосные установки с ЧРП и соотв.обязкой)		
	Гидравлические испытания, промывка системы отопления (в т.ч. теплообменников), регулировка, поверка контрольно-измерительных приборов. Восстановление окраски и маркировки трубопроводов в ИТП		
	Ведение регистрации параметров работы системы отопления		
	Обслуживание общедомовых приборов учета системы отопления		
1.2.2.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения, канализации, в т.ч. обслуживание общедомовых приборов учета систем горячего и холодного водоснабжения		
	ревизия запорно-регулирующей аппаратуры на магистральном трубопроводе, на стояках и горизонтальной разводке (первого от мест врезки в стояк отключающего устройства-вентил, крана, узлов управления, водомеров и т.п.)		
	укрепление трубопроводов и приборов в местах общего пользования, частичное восстановление разрушенной изоляции,уплотнение мест соединений на трубопроводах общего назначения		
	Гидравлические испытания трубопроводов, восстановление окраски и маркировки трубопроводов		
	Проверка исправности канализационных вытяжек		
	Осмотр и прочистка внутренних канализационных трубопроводов, в том числе лежака и выпуска, за исключением горизонтальных участков в квартире.		
	техническое обслуживание механического оборудования (циркуляционные и повысительные насосные установки с ЧРП и соотв. обязкой)		
	очистка, укрепление приемных решеток, испытание трубопроводов внутреннего водостока проливом		
	Обслуживание общедомовых приборов учета систем горячего и холодного водоснабжения		
1.3.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения и электроосвещения		
	ревизия, чистка, протяжка контактных соединений в электрических шкафах/щитах, контроль перегрева кабельных линий, восстановление схем, маркировки (от ВРУ до этажных щитов включительно)		
	визуальный осмотр открытых участков кабельных линий, устранение провисов		
	замена перегоревших ламп, пуско-регулирующей аппаратуры, др. фурнитуры в местах общего пользования, в т.ч. наружного освещения и СОМ		
	проведение испытаний (замеры сопротивления изоляции, испытания на пробой, заземление)		
1.4.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе естественной вытяжной вентиляции и дымоудаления	2 раза в год	0,25
	устранение засоров, неплотностей воздухопроводов, клапанов, регулировка шиберов, замена сломанных решеток	2 раза в год	
	инструментальные испытания системы вентиляции на соответствие проектным параметрам	2 раза в год	
1.5.	Аварийно-ремонтное обслуживание, в вечернее, ночное время, в выходные и праздничные дни:	круглосуточно	0,52
1.5.2.	Аварийно-ремонтное обслуживание в вечернее, ночное время, в выходные и праздничные дни		
	на системах водоснабжения, теплоснабжения (локализация аварийной ситуации)	в течение 50 минут	
	на системах канализации (локализация аварийной ситуации)	в течение 50 минут	
	на системах энергоснабжения (локализация аварийной ситуации)	в течение 50 минут	
	Неисправность электрической проводки оборудования в местах общего пользования	2 часа	
	Нарушение водоотвода	5 суток	
	Протечка кровли	1 сутки	
	Замена разбитого стекла зимой	1 сутки	
	Замена разбитого стекла летом	3 суток	
	Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	7 суток	
	Выполнение заявок населения	Ежедневно	
1.6.	Техническое обслуживание автоматики ИТП	ежемесячно	0,39
2	Обслуживание систем противопожарной безопасности		0,89
2.1.	Техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией	ежемесячно	0,89
2.2.	Обслуживание системы пожаротушения, дистанционного пуска насосов внутреннего противопожарного водопровода	2 раза в год	

2.3.	Испытание системы дымоудаления пробным пуском	2 раза в год	
2.4.	проверка комплектации ПК, целостность шкафов для ПК	2 раза в год	
2.5.	перемотка пожарных рукавов, испытания ПК на водоотдачу	2 раза в год	
2.6.	Проведение инструктажа собственников жилых и нежилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования, правилах пожарной безопасности.	1 раз в год	
3	Санитарное обслуживание домовладения:		3,10
3.1.	Уборка придомовой территории в теплый период		1,40
3.1.1.	Подметание территории	1 раз в сутки	
3.1.2.	Влажная протирка уличных скамеек	3 раза в неделю	
3.1.3.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	
3.1.4.	Уборка контейнерных площадок от мусора	1 раз в сутки	
3.1.5.	Прочистка ливневой канализации	по необходимости	
3.1.6.	Стрижка газонов	1 раз в месяц	
3.1.7.	Уборка и полив газонов	1 раз в сутки	
3.1.8.	Побелка бордюрного камня	1 раз в год	
3.2.	Уборка придомовой территории в зимний период		
3.2.1.	Подметание свежесвыпавшего снега	1 раз в сутки	
3.2.2.	Уборка контейнерных площадок от снега и мусора	1 раз в сутки	
3.2.3.	Уборка снега с тротуаров	1 раз в сутки	
3.2.4.	Уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в сутки	
3.2.5.	Уборка снега в дни снегопадов	каждые 2 часа с 7.00	
3.2.6.	Уборка снега с отмостки	в весенний период	
3.2.7.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	3 раза в неделю	
3.2.8.	Очистка тротуаров от наледи и льда	2 раза в неделю	
3.2.9.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	
3.3.	Механизированная уборка снега. Вывоз снега		по факту
3.4.	Уборка мест общего пользования		1,40
3.4.1.	Мытье входных групп и лифтовых холлов 1 этажа	1 раз в сутки	
3.4.2.	Влажная протирка входной группы: остекление, двери	3 раза в неделю	
3.4.3.	Мытье пола кабины лифта	1 раз в сутки	
3.4.4.	Мытье стен и дверей кабины лифта	1 раз в неделю	
3.4.5.	Мытье тамбура, переходных балконов, приквартирных коридоров, лифтовых холлов 1 этажа	1 раз в неделю	
3.4.6.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	
3.4.7.	Влажная протирка стен, дверей, подоконников, перил, отопительных приборов (радиаторов), почтовых ящиков, шкафы для электрощитков и слаботочных устройств, шкафов противопожарного водопровода	1 раз в неделю	
3.4.8.	Мытье окон в местах общего пользования	1 раз в год	
3.5.	Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых	по необходимости	0,10
3.6.	Организация мест для накопления, накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в спец.организации	по необходимости	0,05
3.7.	Услуги по чистке вестибюльных ковров	1 раз в неделю	0,15
4	Содержание лифтового хозяйства многоквартирного дома (МКД)		3,29
4.1.	Техническое обслуживание лифтов	Согласно Постановлению Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г.	2,49
4.2.	Обслуживание диспетчерских систем инженерного оборудования		
4.3.	Обслуживание лифтов без диспетчерских систем инженерного оборудования		
4.4.	Обслуживание лифтов по сроку службы		
4.5.	Проведение электрических измерений		
4.6.	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год	
4.7.	Страхование лифтового оборудования	1 раз в год	
4.8.	Непредвиденные расходы на негарантийный ремонт лифтов, расходные материалы для освещения лифтовых кабин и машинных отделений	по необходимости	0,80

5	Техническое обслуживание систем безопасности (видеонаблюдение, СКУД, шлагбаум)		1,32
5.1.	ТО системы видеонаблюдения		0,47
5.2.	ТО автоматических ворот		0,57
5.3.	Wi-Fi		0,28
1-5	ИТОГО содержание общего имущества многоквартирного дома (МКД)		12,20
6	Услуги по управлению многоквартирным домом (МКД) (включает управленческие расходы и плановую прибыль УК)		4,98
6.1	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию общего имущества в МКД	Согласно Постановления Правительства РФ №416 от 15.05.2013 г.	4,98
6.2	Прием, хранение и передача технической документации на МКД		
6.3	Сбор и хранение информации о собственниках помещений. Ведение реестра собственников дома. Регистрационный учет		
6.4	Решение вопросов по содержанию общего имущества собственников помещений		
6.5	Организация собраний собственников помещений, обеспечение контроля за исполнением решений общих собраний собственников		
6.6	Взаимодействие с Застройщиком в интересах собственников по гарантийным обязательствам		
6.7	Взаимодействие с органами гос. власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД		
6.8	Ведение договорной и претензионно-исковой работы с ресурсоснабжающими организациями, в рамках исполнения договора поставки и нормативно-правовых актов. Претензионно-исковая работа по взысканию задолженности с собственников		
6.9	Размещение информации для собственников согласно Стандартам раскрытия информации		
	ИТОГО содержание общего имущества, в том числе управление МКД		17,18
7	Текущий ремонт общего имущества		2,29
7.1.	Ремонт конструктивных элементов зданий, внутридомового инженерного оборудования	по необходимости	1,83
7.2.	Услуги по управлению	по факту выполненных работ	0,46
8	Дополнительные услуги по обслуживанию общего имущества		
8.1.	Охрана общего имущества МКД (с квартиры)	круглосуточно	354,00