

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**
Пермский край, г. Пермь, ул. Целинная 45

г. Пермь

21 сентября 2012

Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт ПМ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Куликовой Ольги Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «СтройПанельКомплект», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице исполнительного директора Голубичевой Татьяны Леонидовны, действующей на основании доверенности от 12.01.2015г. № 001, с другой стороны,

в дальнейшем именуемые стороны,

в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Целинная 45,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель договора.

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

2. Общие положения.

2.1. Настоящий Договор заключен на основании ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ. Введение многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждается разрешением № 59 RU 90303000-93-2013 г.

2.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных на настоящего Договор, и также в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, в том числе: Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными в установленном законом порядке.

2.3. Общее имущество многоквартирного дома принадлежит будущим собственникам на праве общей долевой собственности.

Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома будущего собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома не подлежит отдельному отделению от права собственности на помещение в многоквартирном доме.

3. Термины и понятия, используемые в Договоре.

3.1. Общее имущество будущих собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – общее имущество) – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на этом земельном участке.

Имущество, обслуживающее более одного многоквартирного дома, не является общим имуществом (транзитные сети электро-, газо-, водоснабжения и др.).

В целях выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в рамках настоящего Договора состав общего имущества определяется в соответствии с п.4.2. настоящего Договора.

3.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении №4 к настоящему Договору, в пределах следующих границ общего имущества:

3.2.1. внешней границей сетей электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

3.2.2. по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения, включая стояки, отстоящая от стояка – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих вранов на ответвлении внутриквартирный разводки от стояков;

3.2.3. по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

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

В состав платы за жилое помещение либо платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему договору не включаются и выполняются будущим собственником самостоятельно за счет собственных средств следующие работы:

содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

4. Предмет договора.

4.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Застройщика многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Пермский край, г. Пермь ул. Целинная 45**, в течение согласованного срока, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, контролировать деятельность организации, предоставляющих коммунальные услуги и следить за бесперебойным предоставлением коммунальных услуг будущим собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Оплата предоставляемых собственникам жилищно-коммунальных услуг осуществляется за счет средств собственников с момента подписания ими акта приема-передачи квартир в соответствии с п.б ч. 1 ст. 153 Жилищного кодекса РФ. В части квартир, не переданных Застройщиком участникам долевого строительства в установленном законом порядке, бремя по оплате предоставленных управляющей организацией жилищно-коммунальных услуг возлагается на Застройщика.

4.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

В Приложении №1 указывается состояние общего имущества на момент заключения настоящего договора.

4.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен по соглашению сторон в письменной форме, скреплен подписями обеих сторон.

4.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного жилого дома: **Пермский край**;
б) номер технического паспорта ЦТИ: _____ 37124 _____;
в) серия, тип постройки (проекта): _____ 97 _____;
г) год постройки _____ 2015 _____;
д) этажность _____ 10 _____;
е) количество квартир _____ 289 _____;
ж) общая площадь квартир _____ 14621 _____ кв.м. _____;
з) площадь здания (с лоджиями, шкафами, коридорами, лест. клетками и проч. площадью лест. клеток) _____ 19233,8 _____ кв.м.;

и) степень износа по данным государственного технического учета _____ 0% _____;

к) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____ участок в собственность не оформлен, в состав общего имущества на момент заключения Договора не включен;

4.5. Управляющая организация по настоящему Договору контролирует деятельность организаций, предоставляющих следующие коммунальные услуги: отопление, горячее водоснабжение, водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, газоснабжение(при наличии в доме газа) и не несет ответственности за перебои в подаче данных услуг при отсутствии своей вины.

4.6. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями и специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в Приложении №2.

4.7. Права и обязанности собственников помещений в многоквартирном доме определены в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами Предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. Застройщик пользуется правами и несет обязанности, аналогичные собственникам помещений в многоквартирном доме в части помещений, не переданных в установленном законом порядке участникам долевого строительства.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Управляющая организация обязана:

5.1.1. Принять в управление вновь построенный многоквартирный жилой дом по адресу: **Пермский край, г.Пермь ул. Целинная 45**, и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах будущих собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

5.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

5.1.3. Предоставлять коммунальные услуги будущему собственнику (наемателю, арендатору) помещений в многоквартирном жилом доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

Указанные договоры заключаются после принятия Организацией застройщика соответствующего решения. Выбор организации, предоставляющей дополнительные услуги, производится по усмотрению Управляющей организации. Будущие собственники вправе на основании решения общего собрания утвердить перечень организаций, уполномоченных оказывать дополнительные услуги.

5.1.4. Информировать Организацию застройщика о заключении указанных в п.п. 5.1.3 и 5.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

5.1.5. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг будущему собственнику(ам) (наемателям, арендаторам), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, а также провести мероприятия обеспечивающие установленный для дома класс энергетической эффективности, а в случае принятия Организацией застройщика решения о повышении энергоэффективности мероприятия, направленные на достижение указанной цели.

5.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, исключенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями Организации застройщика.

5.1.7. Принимать от будущего собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

По распоряжению будущего собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех наймателей и арендаторов помещений будущего собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от наймателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с будущим собственником.

5.1.8. Требовать от будущего собственника, в случае установления им платы наймателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты будущим собственником оставшейся части в согласованном порядке.

5.1.9. Требовать внесения платы от будущего собственника в случае непоступления платы от наймателя и/или арендатора (п. 5.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

5.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного жилого дома и уведомить будущего собственника (наемателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки будущего собственника (наемателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

5.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в разумные сроки.

5.1.12. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от Организации застройщика в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию будущего собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

5.1.13. Организовать и вести прием будущих собственников (наемателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 20 (двадцати) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать будущего собственника (наемателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязан указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 20 (двадцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать будущего собственника (наемателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 20 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить будущему собственнику (наемателю, арендатору) извещение о дате их

получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до будущего собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

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

5.1.15. Информировать будущего собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

5.1.16. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить будущего собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

5.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.13. настоящего Договора.

5.1.18. Обеспечить выдачу будущему собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем предоставления услуг. По требованию будущего собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

5.1.19. По письменному заявлению будущего собственника и иных лиц, действующих по распоряжению будущего собственника или несущих с будущим собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в течение 3-х дней с момента обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета, справки о зарегистрированных лицах и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

5.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

5.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения будущего собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

5.1.22. По письменному заявлению будущего собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

5.1.23. Предоставлять Организации застройщика отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не позднее чем два месяца по истечении срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб будущих собственников (нанимателей, арендаторов) и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

5.1.24. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Организации застройщика размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации предварительные полугодовые отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

5.1.25. На основании заявки будущего собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещении(ям) будущего собственника.

5.1.26. Представлять интересы Организации застройщика в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5.1.27. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

5.1.28. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

5.1.29. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества будущим собственникам либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Организации застройщика, направляются на снижение платы, определенные решением Организации застройщика по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Организации застройщика.

5.1.30. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

5.1.31. В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательства по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями, устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет Управляющей организации.

5.1.32. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения будущих собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

5.1.33. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

5.1.34. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

5.1.35. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Перми.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, если законом не предусмотрено, что обязательство должно быть выполнено лично.

5.2.2. Требовать от будущего собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

5.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными будущим собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

5.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также пеню за просрочку исполнения обязательства по оплате услуг в размере, установленном действующим законодательством.

5.2.5. Готовить предложения общему собранию будущих собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечней дополнительных работ и услуг, выполняемых за дополнительную плату.

5.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях будущих собственников в пределах эксплуатационной ответственности, согласовывая с последними дату и время таких осмотров.

5.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества будущего собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет и в соответствии с законодательством.

5.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг будущему собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. В любое время проверять ход и качество выполнения работ, не вмешиваясь в его хозяйственную деятельность.

5.3.2. Требовать предоставления предусмотренных по данному договору услуг и выполнения работ надлежащего качества и в полном объеме.

5.3.3. Пользоваться правами, предоставленными по настоящему договору собственнику помещений в многоквартирном доме в части помещений, не переданных в установленном законом порядке участникам долевого строительства, иными правами, предоставленными действующим законодательством РФ.

5.3.4. Расторгнуть договор управления многоквартирным домом, предупредив управляющую организацию о расторжении договора не менее чем за 30 календарных дней.

5.4. Застройщик, в интересах будущих собственников обязан:

5.4.1. Передать в управление управляющей организации вновь построенный жилой дом по адресу: **Пермский край, г. Пермь ул. Целинная 45** в готовом для эксплуатации состоянии, с исправным инженерным оборудованием, прошедшим первичные пусконаладочные работы.

5.4.2. Передать управляющей организации всю необходимую техническую документацию. Минимальный перечень технической документации определяется в соответствии с п. 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

5.4.3. Своевременно и за свой счет устранить выявленные в ходе эксплуатации недостатки общего имущества многоквартирного дома.

5.4.4. Нести гарантийные обязательства, возложенные на застройщика в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»

5.4.5. Нести обязательства, возложенные на собственника помещений в многоквартирном доме, в части помещений, не переданных в установленном законом порядке участникам долевого строительства.

5.4.6. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.5. Собственник обязан:

5.5.1. Соблюдать правила содержания общего имущества и правила пользования жилым помещением, не нарушая прав и законных интересов других будущих собственников, нанимателей и лиц, проживающих в соседних квартирах (комнатах);

5.5.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг; а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания будущих собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

5.5.3. При не использовании помещения(и) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям будущего собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

5.5.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 18.00 час.);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

м) в целях учета объема коммунальных услуг, предоставляемых будущим собственникам организациями, специализирующимися на выполнении данных работ и услуг, использовать общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

н) обеспечить сохранность пломб на общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета, установленных в помещении;

о) в установленные действующими нормативно-правовыми актами сроки осуществлять проверку общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и предоставлять сведения Управляющей организации;

п) ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета или общих (квартирных) и предоставлять сведения Управляющей организации в срок не позднее 20 (Двадцатого) числа текущего месяца;

р) при необходимости проведения осмотра и ремонтных работ, обеспечить доступ к общему имуществу, находящемуся в помещении будущего собственника;

с) в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 3 месяца) обеспечить Управляющей организации доступ в жилое помещение для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

5.5.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещени(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

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

5.5.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и принадлежавшее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

5.5.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

5.6. Собственник вправе:

5.6.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

5.6.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Организации застройщика, оформленное в письменном виде.

5.6.3. Требовать бесперебойного предоставления коммунальных услуг при наличии вине Управляющей компании и в данном перебое за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Требовать предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг.

5.6.4. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством.

5.6.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.6.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

5.6.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Перми.

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

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

5.6.10. Получать от Управляющей организации шты, устанавливающие факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору;

5.6.11. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом;

5.6.12. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников;

5.6.13. Направлять Управляющей организации обращения с просьбой об организации проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с указанием перечня вопросов, поставленных на повестку дня данного собрания;

Собственник пользуется правами стороны и обязательстве в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Собственник помещения, являющийся потребителем, осуществляет права и обязанности в соответствии с Законом Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей», Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

6. Собственник нежилого помещения.

6.1. Собственник нежилого помещения несет расходы по содержанию и ремонту общего имущества соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, производит оплату коммунальных услуг, а также пользуется аналогичными правами предоставленные собственникам жилых помещений, и несет аналогичные собственникам жилых помещений обязанности.

7. Ответственность сторон.

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

7.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине будущих собственников, а также других организаций.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или

поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Организации застройщика.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения будущими собственниками жилых помещений обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или капитальный ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги будущие собственники жилых помещений уплачивают Управляющей организации цели в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения будущим собственником, владельцем нежилого помещения обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества, в том числе капитальный, коммунальные услуги будущий собственник несет ответственность в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

7.6. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении будущим собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, будущий собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

8. Цена договора и порядок расчетов.

8.1. В рамках настоящего Договора собственник (участник долевого строительства) вносит плату:

8.1.1. собственник (участник долевого строительства) жилого помещения - за жилое помещение, собственник нежилого помещения - за содержание и ремонт общего имущества;

8.1.2. за коммунальные услуги;

8.1.3. за капитальный ремонт общего имущества, если такая плата будет установлена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами:

8.2.1. для нанимателей, будущих собственников и лиц, проживающих с ними в жилых помещениях, в порядке, установленном постановлением Правительства РФ, исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определенного по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных уполномоченными органами;

8.2.2. для собственников, владельцев нежилых помещений исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям приборов учета, а при их отсутствии в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами.

8.3. Размер платы за жилое помещение устанавливается на срок не менее чем один год, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), установленных в настоящем Договоре, и указывается в Приложении №4 к настоящему Договору.

8.4. Размер платы за жилое помещение рассчитывается исходя из общей площади жилого помещения с учетом доли в общем имуществе в многоквартирном доме, или количества граждан, проживающих в жилом помещении и зависимости от того, как установлена плата за соответствующую работу (услугу).

8.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для собственника нежилого помещения рассчитывается исходя из общей площади нежилого помещения соразмерно доле в праве собственности на общее имущество.

8.6. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, указанный в Приложении №4, может быть изменен на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и при ее согласии.

8.7. Если будущие собственники не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

8.8. Будущий собственник ежемесячно вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца следующего за месяцем предоставления услуг.

8.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.10. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложении № 4, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

8.11. Обязанность по оплате капитального ремонта общего имущества распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещение 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.

8.12. Не использование будущими собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии будущих собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников.

8.13. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой), на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, объема и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности будущего собственника по оплате предоставленных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается период, предъявленный к оплате и дата формирования документа (либо идентификационный код, по которому дату формирования документа можно определить).

8.14. Расчет платы за коммунальные услуги в платежном документе производится Управляющей компанией на основании данных показаний приборов учета, предоставленных будущими собственниками, либо в соответствии с установленными нормативами потребления соответствующих коммунальных услуг.

9. Срок действия настоящего договора.

9.1. Настоящий Договор вступает в действие с момента его подписания сторонами и действует до момента выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления, либо до передачи дома в управление выбора управляющей организации, выбранной по итогам открытого конкурса.

9.2. Договор прекращает свое действие в момент подписания акта приема-передачи в управление многоквартирного дома с новым, избранной управляющей организацией.

9.3. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

10. Прочие условия.

10.1. Настоящий Договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

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

10.3. Настоящий Договор является смешанным договором и содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям Сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем Договоре.

10.4. В случае возникновения споров при исполнении настоящего Договора Стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров, при не достижении приемлемого для обеих сторон решения, разрешают споры в судебном порядке. Возникшие споры между Сторонами не могут служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему Договору.

10.5. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, материальные ценности будущих собственников помещений передаются лицу, уполномоченному Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а в отсутствие такового - любому собственнику помещения или иному лицу по хранению.

10.6. Настоящий Договор составлен в количестве 2 экземпляров, имеющих равную юридическую силу, по одному у каждой из Сторон.

10.7. К настоящему Договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемым составом:

10.7.1. Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

10.7.2. Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

10.7.3. Приложение № 3 «Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуги неадекватного качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

10.7.4. Приложение № 4 «Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту жилого дома для населения в пределах общей площади жилья на 2015г.»

11. Юридический адрес и подписи сторон.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт ПМ»
614990, г. Пермь, ул. Ленина 50 – 121/2; факс: 614000, г. Пермь, ул. Семченко 6.
ИНН/КПП 59020016543/590201001;
р/с 40702810449770017486
к/сч 30101810900000000603, в Западно-Уральский банк ОАО «Сбербанк России»
ОГРН 1155958004971
БИК: 045773603

Генеральный директор ООО «УК «Стандарт ПМ»



С. В. Кулистова О. В. Кулистова

Застройщик:

Открытое акционерное общество «СтройПанельКомплект»;
614064, г. Пермь, ул. Героев-Хасана, 45а;
ИНН/КПП 5904006358/590401001;
р/с 407028810449090172551
к/сч 30101810900000000603, в Западно-Уральский банк Пермское отделение №6984 - ОАО «Сбербанк России»
ОГРН 1025900888419
БИК: 045773603
тел.: 8-43423-281-32-14

Исполнительный директор ОАО «СтройПанельКомплект» _____



Т.Л. Голубникова

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом по адресу Пермский край, г. Пермь ул. Целинная 45 от
«__» _____ 2015 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома № 45 по ул. Целинная

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов
1.	Подъезд		
1.1.	Отопительные приборы	радиаторы	удовл.
1.2.	Оконные блоки	двухкамерные стеклопакеты	удовл.
1.3.	Дверные блоки	Металлические, деревянные, металлопластиковые	удовл.
1.4.	Пол	бетон, цементная стяжка, плитка	удовл.
1.5.	Внутренняя отделка стен	окраска вододисперсионной, водоземельсионной краской	удовл.
1.6.	Потолок	железобетонные панели	удовл.
1.7.	Электропроводка и электрооборудование	скрытая проводка	удовл.
1.8.	Информационный объявлений стен/доска		
1.9.	Лестницы	железобетонные	удовл.
1.10.			
2.	Технический этаж (чердак)		
2.1.	Система отопления	центральное отопление от газовой котельной	удовл.
2.2.	Переходные трапы (мостики)		
2.3.	Дверные блоки	металлические	удовл.
2.4.	Вентиляционная система	приточно-вытяжная	удовл.
2.5.	Стропила		
2.6.	Освещение	электрическое	удовл.
2.7.	Перекрытия		
3.	Подвал, техническое подполье		
3.1.	Инженерные коммуникации	водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, ГВС, отопление	удовл.
3.2.	Дверные блоки	металлические, металлопластиковые	удовл.
3.3.	Окна	двухкамерные стеклопакеты	удовл.
3.4.	Освещение	электрическое	удовл.
3.5.			
4.	Фундамент	свайный, с монолитным железобетонным ростверком	удовл.
5.	Капитальные стены	наружные стены – трехслойные железобетонные панели с теплоизоляционным слоем из пенополистирольных плит ПСБ-С-25, $\rho=0,40\text{м}$, внутренние стены – железобетонные панели, $\rho=0,16\text{м}$.	удовл.
6.	Перегородки	кирпичные, железобетонные, ГКЛ	удовл.
7.	Перекрытия		
7.1.	Чердачные	железобетонные панели	удовл.
7.2.	Межэтажные	железобетонные панели	удовл.
7.3.	Подвальные	железобетонные панели	удовл.
7.4.			
8.	Фасад		
9.	Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)		
10.	Кровля	кровля безрулонная с проходным подкровельным пространством, утеплитель чердачного перекрытия –	удовл.

		плиты ПСБ-С-25	
11.	Лифты	грузопассажирский - 630 кг (6)	удовл.
12.	Мусоропровод	нет	
13.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
13.1.	Электроснабжение	скрытая электропроводка	удовл.
13.2.	Холодное водоснабжение	Центральное через ИТП	удовл.
13.3.	Горячее водоснабжение	от ИТП	удовл.
13.4.	Водоотведение	центральное	удовл.
13.5.	Газоснабжение	нет	удовл.
13.6.	Отопление	от газовой котельной через ИТП	удовл.
13.7.			
14.	Крыльица	бетонные	удовл.
15.	Вентиляция	приточно-вытяжная с естественным побуждением	удовл.
16.	Изолированные помещения общего пользования		удовл.
16.1.	Электрошкафы	установлены приборы учета	удовл.
16.2.	Водомерный узел	установлены приборы учета	удовл.
16.3.	Насосная	установлены приборы учета	удовл.
16.4.	ИТП	установлены приборы учета	удовл.
17.	Внешнее благоустройство территории		
17.1.	Тротуары	выполнено	удовл.
17.2.	Постройки		
17.3.	Площадки (детская, спортивная и др.)	выполнено	удовл.
17.4.	И др.		

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

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «УК «Стандарт ТМ»



О.В. Кулистова

Застройщик:

Исполнительный директор ОАО «СтройПанельКамчатка»



Т.Л. Подубочкина

Приложение № 2:

к договору управления многоквартирным домом по адресу Пермский край, г. Пермь ул. Целинная 45 от
« _ » 2015 г.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Пермский край, г. Пермь ул. Целинная 45, входящих в стоимость муниципального тарифа на содержание жилья и на текущий ремонт

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Уборка чердачного и подвального помещения 1 раз в месяц	не реже установленной соответствующими нормативно-правовыми актам периодичности
2.	Подготовка зданий к праздникам, либо организация праздничных мероприятий	2 раза раз(а) в год
3.	Подметание земельного участка в летний период	не менее 3-х раз в неделю
4.	Полив тротуаров	По мере необходимости
5.	Уборка мусора с газона, очистка урн	не менее 3-х раз в неделю
6.	уборка мусора на контейнерных площадках	не менее 5-6 раз в неделю, либо по мере накопления
7.	Полив газонов	По мере необходимости
8.	Стрижка газона	По мере необходимости
9.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
10.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
11.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	не менее 3-х раз в неделю
12.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости, включая выходные и праздничные дни
13.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
14.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
15.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
16.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
17.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
18.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период 1 раз в год
19.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
20.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоотводящих каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период 1 раз в год
21.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период 1 раз в год
22.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежачка - по мере необходимости Проверка исправности канализационных вытяжек 1 раз в год Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах – 1 раз в год

		Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год, либо при подозрении наличия неисправности. Планный осмотр технического состояния дома – не менее 2 раз в год (осенне-зимний, и весенне-летний периоды)
23.	Регулировка и наладка систем отопления, в том числе параметров подачи тепловой энергии	По мере необходимости
24.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	Согласно требованиям технической документации, установленных сроков проверки для каждого типа прибора. Для приборов учета тепловой энергии – оформление акта повторного допуска в эксплуатацию - ежегодно.
25.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
26.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
27.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
28.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
29.	Устранение аварий	Круглосуточно
30.	Выполнение заявок населения	В течение суток при наличии необходимых материалов. При необходимости привлечения дополнительных специалистов, закупки материалов, проведения дополнительных замеров посредством средств измерений, необходимости привлечения экспертов – в разумные сроки.
31.	Дежурения	Ежемесячно
32.	Иные работы, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами	С установленной для данных работ периодичностью

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «УК «Стандарт ПМ»  О.В. Куликов

Застройщик:

Исполнительный директор ОАО «СтройПавеловский объект»  Т.Д. Гаубина



Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего
качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам; нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°С для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С	а) за каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего	отклонение давления не	за каждый час (суммарно за расчетный

водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	допускается	период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °С, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры	отклонение температуры	за каждый час отклонения температуры

<p>воздухе:</p> <p>а) в жилых помещениях - не ниже -18°C (в угловых комнатах -20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже $+20$ (-22)$^{\circ}\text{C}$</p> <p>б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000</p> <p>Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C</p> <p>Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C</p>	<p>воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>воздуха в жилом помещении от установленной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы составляет:</p> <p>а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;</p> <p>б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из норматива потребления</p>
<p>6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>а) с чугунными радиаторами - не более $0,6 \text{ MPa}$ (6 кгс/кв. см)</p> <p>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более $1,0 \text{ MPa}$ (10 кгс/кв. см)</p> <p>в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на $0,05 \text{ MPa}$ ($0,5 \text{ кгс/кв. см}$) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (исчисляемо от показаний приборов учета)</p>

Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ.

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «УК «Стандарт ПМ»



О.В. Кулистова

Застройщик:

Исполнительный директор ОАО «СтройПанельКомплекс»



Т.Л. Голубчикова