

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ:

Пермский край, город Пермь, Мотовилихинский район, ул. Гашкова 55, подъезд 9 (1 этаж)

г. Пермь

«10» февраля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СТАНДАРТ ПМ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице исполнительного директора Елькиной Татьяны Сергеевны, действующего на основании доверенности от 01.01.2020 г., и

Акционерное общество «СтройПанельКомплект», именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице исполнительного директора Сыропятова Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № 079 от 17.12.2019 года, с другой стороны, в дальнейшем именуемые стороны, являющийся **Собственником помещений** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Пермский край, город Пермь, Мотовилихинский район, ул. Гашкова 55, подъезд 9 (1 этаж)**, именуемый в дальнейшем «Собственник помещения», с другой стороны, 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 дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом управляющей компанией, а так же пользования коммунальными услугами.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

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

- **Собственник** - владелец жилых, нежилых помещений – физические или юридические лица, обладающие правом на помещения в многоквартирном доме в силу закона;
- **Пользователи** помещения - члены семей Собственников помещений;
- **Наниматели** - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях найма;

- **Общее имущество многоквартирного дома** – имущество, указанное в Техническом паспорте на строение, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном 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 данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

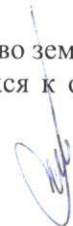
Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

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

- **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение;

- **Содержание Общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов);
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;



- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

- **Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе общего санитарно-технического оборудования, электротехнического оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории, технических устройств.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

3.2. Условия настоящего договора определены Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

3.3. Общее собрание Собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания на условиях, установленных общим собранием.

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

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

3.5. Распоряжение Общим имуществом многоквартирного дома осуществляется на основании решений Общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

4.1. Управляющая компания по заданию Собственника помещения обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий и капитальный ремонт;

4.1.3. Обеспечивать предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам следующих коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение.

4.2. Перечень и сроки выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома определен Приложением № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного жилого дома: **Пермский край, город Пермь, Мотовилихинский район, ул. Гашкова 55;**

б) технический паспорт ЦТИ: ООО «Техкадастргеодезия», Технический паспорт домовладения № по ул. Гашкова 55 от . . 2019г.;

в) серия, тип постройки (проекта): 97-087 9 подъезд (1 этап).

г) год постройки 2019;

д) этажность 12;

е) количество квартир 49;

ж) общая площадь квартир: 2545,2 кв.м.; 2470,9 кв.м (без балконов);

з) площадь здания (с лоджиями, шкапами, коридорами, лестн. клетками и проч. площадью лестн. Клеток в пределах внутренних стен): 3441,3 кв.м.;

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

к) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 15036 м2. Участок в собственность не оформлен, в состав общего имущества на момент заключения Договора не включен;

4.4. Услуги и работы для собственника, *не предусмотренные* «Перечнями работ и услуг», оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется дополнительным соглашением к настоящему договору с указанием стоимости и перечня работ или услуг.

4.5. При возникновении необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших *по вине Собственника или иных Пользователей*, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями исполнения обязанностей согласно Раздела 6 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

Собственник своим решением определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 5 дней со дня выставления счета.

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

4.7. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 4.1.2. и в п. 4.1.3. настоящего договора (далее – «специализированные организации»).

4.8. Собственник помещения своевременно и в полном объеме оплачивает услуги Управляющей компании в соответствии с разделом «Расчеты по договору» настоящего договора.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Управляющая компания обязуется:

5.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:

5.1.1. представлять законные интересы Собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами;

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

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

5.1.4. вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

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

5.1.6. организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов и др. документов;

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

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

5.1.9. вести учет доходов, поступающих от Собственников помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора.

5.1.10. ежегодно представлять на рассмотрение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о доходах и расходах многоквартирного дома в течение первого квартала года, последующего за отчетным;

5.1.11. заключать договоры с собственниками и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома;

5.1.12. обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящих в предмет настоящего договора.

5.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 4.1.2. настоящего договора, в объемах, поступивших от собственников денежных средств, а именно:

5.2.1. надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;

5.2.2. техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома;

5.2.3. систематическое проведение технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома;

5.2.4. функционирование аварийно-диспетчерской службы;

5.2.5. проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома, после составления акта осмотра Общего имущества многоквартирного дома, утвержденного общим собранием собственников помещений;

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

5.4. Представлять на утверждение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме планы проведения текущего и предложения по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома (с указанием перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение и размера платы для каждого Собственника)

5.5. Уведомлять Собственников и нанимателей помещений о предстоящих ремонтах дома:

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

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

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

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

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

Управляющая компания вправе:

5.10. Заключать в интересах, от имени и за счет Собственников помещений необходимые договоры.

5.11. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

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

5.13. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 4.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесенных Собственниками помещений платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.14. Принимать от Собственника помещения плату за жилое помещение и коммунальные услуги, иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.15. Вносить изменения в Перечень работ и услуг, указанных в п. 4.2 в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезону.

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

5.17. 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.

5.18. Предупреждать Собственника помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

5.19. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома.

5.20. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей - принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего Собственнику помещения от подачи коммунальных услуг..

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

5.22. Доходы от сдачи в аренду объектов Общего имущества многоквартирного дома направлять на обслуживание и ремонт данного.

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

5.24. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательством РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома.

6. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА и ОГРАНИЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

Собственник помещения обязан:

6.1. Оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом, стоимость предоставляемых коммунальных услуг.

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

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

6.3.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;

6.3.2. 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 и в соответствующую аварийную службу;

6.3.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым 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 и в соответствующую аварийную службу;

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

6.3.5. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

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

6.3.7. экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;

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

6.3.9. в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;

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

6.4. Вносить: плату за жилое помещение – в сроки, установленные настоящим договором; иные платежи – в размерах, порядке и сроки, определенных решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

6.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение, а также иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, определенных настоящим договором.

6.6. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей организацией до момента перехода права собственности.

6.7. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

6.7.1. представителям Управляющей компании или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

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

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

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

- о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении(ях) Собственника;
- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;
- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);
- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот,
- копию акта об установке и проведении проверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении,

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

6.11. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в срок до 25 числа текущего месяца. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, Управляющая компания вправе производить расчет размера оплаты коммунальных услуг за текущий месяц с использованием утвержденных на территории города Перми нормативов без последующего перерасчета.

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

6.13. Незамедлительно сообщать Управляющей компании посредством телефонной, факсимильной связями, интернет-ресурсами о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

6.14. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

6.15. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

Собственник помещения вправе:

6.16. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и долей в Общем имуществе многоквартирного дома.

6.17. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих требованиям законодательства РФ по параметрам качества и безопасности.

6.18. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома.

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

Собственник помещения не вправе:

6.21. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома, а переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения – без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

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

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

6.25. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,



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

6.27. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

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

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

7. ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ.

7.1. Собственник помещения вносит на расчетный счет Управляющей компании или расчетного центра денежные средства в размере начисленных:

- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,
- иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

7.2. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в соответствии с решением администрации г. Перми, если иное не утверждено решением общего собрания собственников.

В случае принятия решения о заключении каждым собственником помещения в многоквартирном доме договора поставки коммунального ресурса по вывозу твердых коммунальных отходов с региональным оператором размер платы устанавливается органом местного самоуправления либо региональной службой по тарифам и обязателен для всех собственников помещений.

7.3. Размер платы за дополнительные услуги и работы, не указанные в приложении №2 настоящего Договора, определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей компании.

7.4. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (горячее/холодное водоснабжение, водоотведение и отопление, электроснабжения), закрытых плиткой, панелями и т.п., а также имеющих отклонения от проекта, выполняются за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей компании.

7.5. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества вносится Собственником помещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - на основании платежных документов, представленных не позднее 3 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

7.5.1. иные платежи вносятся Собственником помещения в срок, определенный решением Общего собрания собственников многоквартирного дома.

7.6. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение, а также иных платежей – Собственнику помещения начисляются пени в соответствии со ст. 155 ЖК РФ.

7.7. В случае неполного (несвоевременного) внесения Собственниками помещений платежей, указанных в п. 7.1. настоящего договора, в первоочередном порядке производится оплата услуг Управляющей компании. Оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 4.1.2. настоящего договора, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств. План ремонтов корректируется на сумму недосбора платежей.

7.8. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт.

7.9. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.10. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.11. В случае если принадлежащее Собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.). Собственник в соответствии с заключенным с данным Пользователем договором может принять на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг Управляющей компании и возмещению ее расходов Пользователем.

7.12. Стоимость услуг Управляющей компании удерживается из соответствующих поступивших платежей.

8. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. В ходе осуществления контроля Собственник имеет право:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

8.2. Собственник имеет право осуществлять проверку:



- наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов.

- санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

8.3. Собственник имеет право требовать от управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 5.1.11 настоящего Договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома согласно Приложению № 1 настоящего договора.

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

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

10.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

11. СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТОВ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

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

11.2. Настоящее согласие дается с целью осуществления паспортного и регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания; выполнения операций прибытия/убытия; ведения базы данных по паспортному и регистрационному учету в электронном и на бумажном носителе; ведения лицевого счета субъекта персональных данных; ведения базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на лицевой счет, расчета пени в электронном и на бумажном носителе; исполнения прочих условий договора управления жилым домом. Данная деятельность может осуществляться как Управляющей компанией, так и ее подрядной организацией.

11.3. Для исполнения данного договора Управляющая компания может осуществлять передачу персональных данных на основании официального запроса третьим лицам без дополнительного согласия субъектов персональных данных в случаях прямо установленных законом.

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

11.5. Субъекты персональных данных уведомлены о своем праве отозвать согласие путем подачи в Управляющую компанию письменного заявления после окончания действия договора управления.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ и РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания настоящего договора.

12.2. Настоящий договор заключается сроком на 5 (Пять) лет.

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

12.4. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом

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

12.6. В случае, если на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов от общего числа голосов Собственников помещений деятельность Управляющей компании по исполнению настоящего договора будет признана неудовлетворительной, то Управляющей компании должно быть вынесено предупреждение с установлением срока для устранения недостатков. Срок для устранения недостатков не может быть менее 60 (шестидесяти) дней.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений.

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

13.3. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему договору, или в связи с изменением, расторжением, неисполнением либо ненадлежащим исполнением настоящего Договора подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

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

13.6. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей компании и по один – у каждого Собственника помещения в многоквартирном доме.

13.7. К настоящему договору прилагаются:

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

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Акционерное общество
«СтройПанельКомплект»
(АО «СПК»)

Юридический адрес:

614064, г. Пермь, ул. Героев-Хасана, 45а

Почтовый адрес:

614064, г. Пермь, ул. Героев-Хасана, 45а
тел 8 (342) 264-25-01, Факс: 8 (342) 264-26-27

ИНН/КПП 5904006358/590401001;

ОГРН 1025900888419

Р/сч 407028810449090172551

Волго-Вятский ПАО Сбербанк

К/сч 30101810900000000603

БИК 042202603

Адрес эл.почты: spk@spk.perm.ru

Исполнительный директор АО «СПК»



Сыропятов А.В.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«СТАНДАРТ ПМ» (ООО «СТАНДАРТ ПМ»)

Юридический адрес:

614990, Пермский край, г. Пермь, ул. Ленина, 50-121/2.

Почтовый адрес:

614066, Пермский край, г. Пермь, ул. Стахановская, 54Г
оф. 225, 334 Телефон организации (342) 2277612

ИНН/КПП 5902001643/590201001

ОГРН 1155958004971

Р/сч 40702810449770017486 Волго-Вятский Банк ПАО

Сбербанк г. Нижний Новгород

К/сч 30101810900000000603

БИК 045773603

Адрес эл.почты: standart_pm@mail.ru

Исполнительный директор ООО «СТАНДАРТ ПМ»



Елькина Т.С.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
ПО АДРЕСУ ПЕРМСКИЙ КРАЙ, ГОРОД ПЕРМЬ, МОТОВИЛИХИНСКИЙ РАЙОН,
УЛ. ГАШКОВА 55, ПОДЪЕЗД 9.

Состав общего имущества многоквартирного дома 55 по ул. Гашкова:

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов
1.	Подъезд 9:		
1.1.	Отопительные приборы	Конвекторы	удовл.
1.2.	Оконные блоки	двухкамерные стеклопакеты	удовл.
1.3.	Дверные блоки	ПВХ с остеклением	удовл.
1.4.	Пол	бетон, цементная стяжка, плитка	удовл.
1.5.	Внутренняя отделка стен	окраска вододисперсионной , водоземлюсионной краской (шагрень)	удовл.
1.6.	Потолок	железобетонные панели	удовл.
1.7.	Электропроводка и электрооборудование	скрытая проводка	удовл.
1.8.	Информационный стенд/доска объявлений	нет	
1.9.	Лестницы	железобетонные	удовл.
1.10.			
2.	Технический этаж (чердак)		
2.1.	Система отопления	центральное отопление от ИТП	удовл.
2.2.	Переходные трапы (мостики)		нет
2.3.	Дверные блоки	металлические	удовл.
2.4.	Вентиляционная система	приточно-вытяжная	удовл.
2.5.	Стропила	нет	
2.6.	Освещение	электрическое	удовл.
2.7.	Перекрытия	железобетонные	удовл.
3.	Подвал, техническое подполье		
3.1.	Инженерные коммуникации	Водоснабжение ХВС, ГВС, водоотведение, электроснабжение, отопление	удовл.
3.2.	Дверные блоки	металлические	удовл.
3.3.	Окна	сетки	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, m=0.40м, внутренние стены – железобетонные панели, m=0,16м.	удовл.
6.	Перегородки	кирпичные, железобетонные, ГКЛ, пазогребневые плиты	удовл.
7.	Перекрытия		
7.1.	Чердачные	железобетонные панели	удовл.
7.2.	Межэтажные	железобетонные панели	удовл.
7.3.	Подвальные	железобетонные панели	удовл.
7.4.			

Смоков

М

8.	Фасад	окраска , водоэмульсионной краской	удовл.
9.	Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)	железобетонные панели	удовл.
10.	Кровля	кровля безрулонная с проходным подкровельным пространством, утеплитель чердачного перекрытия –плиты ПСБ-С-25	удовл.
11.	Лифты	пассажирский - 400кг (5), грузопассажирский - 1000 кг (5) Подъемник для инвалидов – 250кг	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	удовл.
13.3.	Горячее водоснабжение	от ИТП	удовл.
13.4.	Водоотведение	центральное	удовл.
13.5.	Газоснабжение	нет	удовл.
13.6.	Отопление	от теплосети через ИТП	удовл.
13.7.			
14.	Крыльца	бетонные	удовл.
15.	Вентиляция	приточно-вытяжная с естественным и искусственным побуждением	удовл.
16.	Изолированные помещения общего пользования		удовл.
16.1.	Электрощитовая	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 и дороги	Асфальтобетонное покрытие	удовл.
17.2.	Постройки	нет	
17.3.	Площадки (детская, спортивная и др.)	МАФы с покрытием	удовл.
17.4.	И др.		

НА МОМЕНТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС ЗДАНИЯ – 0,00 %.

2. Границы эксплуатационной ответственности

2.1. Внешние:

2.1.1. Граница эксплуатационной ответственности между поставщиками теплоэнергии, электроэнергии, питьевой воды на водоснабжение и водоотведение и Управляющей организацией устанавливается в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности оформленных и подписанных с соответствующими ресурсоснабжающими организациями;

2.2. Внутренние:

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




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

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

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

"Управляющая компания"



Елькина Т.С.



"Собственник"

А.В. Сыропятов