ПРОТОКОЛ № 1
внеочередного общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома, расположенного по адресу: Пермский район, д. Кондратово, ул. Красавинская, д. 8
Форма проведения собрания: очно-заочное голосование

16.04.2021 г

г. Пермь

Место проведения: во дворе дома по адресу: Пермский район, д. Кондратово, ул. Красавинская, д. 8.
Дата проведения собрания: очная часть собрания состоялась 22.03.2021 г. в 19 часов 00 минут; заочная часть собрания состоялась в период с 19 часов 30 минут 22.03.2021 года по 18 часов 00 минут 15.04.2021 года.
Срок окончания приема оформленных письменных решений собственников 18 часов 00 минут 15.04.2021 года, местом сбора бюллетеней являются помещение № 53 и офис управляющей компании по адресу ул. Красавинская, 6.
Дата и место подсчета голосов: 10:00 часов «16» апреля 2021 г. в офисе № 238 по ул. Стахановская, 45а г.Перми.
Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Пермский район, д. Кондратово, ул. Красавинская, д. 8**, проведено в форме очно-заочного голосования.
Собрание проведено по инициативе – [illegible] М., собственника кв. 53 (акт приема-передачи от 30.03.2021 г.), ООО «СТАНДАРТ ПМ», управляющая организация (договор управления многоквартирным домом).

На дату проведения собрания установлено, что в доме по адресу: Пермский район, д. Кондратово, ул. Красавинская, д. 8 собственники владеют 7700,2 кв.м. всех помещений в доме, что составляет 7700,2 голосов (100% голосов собственников).

В общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Пермский район, д. Кондратово, ул. Красавинская, д. 8, приняли участие собственники, владеющие 4362.,6 кв. м. помещений в доме, что составляет 57 % голосов.

Присутствующие лица - (список прилагается).

Приглашенные лица — (список прилагается)..

Кворум имеется.

Собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

Повестка дня:

1. Избрание председателя, секретаря общего собрания собственников помещений с правом подсчета голосов.
2. Выбор способа управления многоквартирным домом .
3. Выбор управляющей организации , для осуществления управления многоквартирным домом.
4. Утверждение условий договора многоквартирным домом по адресу: Пермский район, д. Кондратово, ул. Красавинская, д. 8 , и заключение договора управления многоквартирным домом.
5. Утверждение размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.
6. Утвердить способ определения начисления платы за коммунальные ресурсы используемые в целях содержания общего имущества (ранее называлась одн)
7. О заключении собственниками помещений в многоквартирном доме договоров о предоставлении коммунальных услуг (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, обращение с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором ТКО.
8. Поручить управляющей организации направить уведомление в адрес регионального оператора ТКО и ресурсоснабжающих организаций в отношении жилых и нежилых помещений, для заключения с собственниками договоров поставки коммунальных ресурсов.
9. Выбор способа использования общедомового имущества и целевого расходования полученных денежных средств на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома:
   9.1 Размещение кабельных линий, оборудования для предоставления населению услуг интернета и ТВ.
   9.2 Размещение рекламных стендов на стенах в лифтах .
   9.3 Установка аппарата по продаже питьевой воды.
10. Поручить управляющей организации заключение договора на использование общедомового имущества. Размер вознаграждения управляющей организации
11. Заключение договор на обслуживание домофонной системы и сетей
12. Утвердить порядок оформления протоколов общего собрания: протоколы общего собрания оформляются выбранным секретарем собрания в письменном виде в течение десяти рабочих дней с момента окончания подсчета голосов за подписью председателя и секретаря общего собрания.
13. Утвердить способ доведения до сведения собственников помещений об общих собраниях и итогов голосования путем размещения письменного сообщения на информационных стендах 1-х этажей в подъездах МКД.
14. Определить в качестве места хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений – в органе государственного жилищного надзора, копии по адресу выбранной управляющей компании ООО "СТАНДАРТ ПМ" — г. Пермь, ул. Стахановская, 45А, офис 238. (центральный офис)

По повестке дня (решения):

1. Избрание председателя общего собрания собственников (с обязанностями подсчета голосов).

Постановили: Избрать председателем общего собрания собственников помещений собственника кв. № 53 с правом подсчета голосов.
Избрать секретарем общего собрания собственников помещений [illegible] бственник кв. № с правом подсчета голосов.

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
2989,3 кв.м = 69%	601,7 кв.м = 14 %	771,6 кв.м = 18 %

Решили: Избрать председателем общего собрания собственников помещений собственника кв с правом подсчета голосов.
Избрать секретарем общего собрания собственников помещений [illegible] собственник кв. № с правом подсчета голосов.

Выбор способа управления многоквартирным домом.

Постановили: Выбрать способ управления многоквартирным домом — управление управляющей организацией.

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
3510,1 кв.м = 80 %	148,1 кв.м = 3%	704,4 кв.м = 16 %

Решили: Выбрать способ управления многоквартирным домом — управление управляющей организацией

2. Выбор управляющей организации ООО «СТАНДАРТ ПМ» (ИНН 5902001643) для осуществления управления многоквартирным домом .

Постановили: Выбрать управляющую компанию ООО "СТАНДАРТ ПМ" (ИНН 5902001643) для осуществления управления многоквартирным домом.

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
3510,1 кв.м = 80 %	148,1 кв.м = 3%	704,4 кв.м = 16 %

Решили: Выбрать управляющую компанию ООО "СТАНДАРТ ПМ" (ИНН 5902001643) для осуществления управления многоквартирным домом.

3. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом и заключение договора управления между собственниками помещений и выбранной управляющей организацией ООО «СТАНДАРТ ПМ» (ИНН 5902001643).

Постановили: Утвердить условия договора управления многоквартирным домом и заключение договора управления между собственниками помещений и выбранной управляющей организацией ООО «СТАНДАРТ ПМ» (ИНН 5902001643).

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
3693,9 кв.м = 85%	67,5 кв.м = 2 %	601,2 кв.м = 14 %

Решили: Утвердить условия договора управления многоквартирным домом и заключение договора управления между собственниками помещений и выбранной управляющей организацией ООО «СТАНДАРТ ПМ» (ИНН 5902001643).

4. Утверждение размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

Постановили: Утвердить размер платы за содержание жилого помещения в соответствии с постановлением администрации г. Перми № 152 от 12.03.2019 г.

Ежегодно размер платы за содержание жилого помещения в МКД изменяется в случае утверждения размера платы за оказание соответствующих услуг администрацией г. Перми. Для применения такого изменения его согласования общим собранием собственников не требуется.

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
3510,1 кв.м = 80 %	148,1 кв.м = 3%	749,9 кв.м = 17 %

Решили: Утвердить размер платы за содержание жилого помещения в соответствии с постановлением администрации г. Перми № 152 от 12.03.2019 г.

Ежегодно размер платы за содержание жилого помещения в МКД изменяется в случае утверждения размера платы за оказание соответствующих услуг администрацией г. Перми. Для применения такого изменения его согласования общим собранием собственников не требуется.

5. Утвердить способ определения начисления платы за коммунальные ресурсы используемые в целях содержания общего имущества (ранее называлась одн)

Постановили: Утвердить способ определения начисления платы за коммунальные ресурсы используемые в целях содержания общего имущества (ранее называлась один) с учетом фактического потребления коммунальных ресурсов в следующем порядке: из расхода общедомового ПУ вычитается сумма расхода всех квартирных счетчиков, среднемесячных начислений и нормативов. Оставшийся объем коммунального ресурса умноженный на тариф Ресурсоснабжающей организации распределяется между всеми жилыми/нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого/нежилого помещений.

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
3847,0 кв.м = 88 %	239,2 кв.м = 5 %	276,4 кв.м = 6 %

Решили: Утвердить способ определения начисления платы за коммунальные ресурсы используемые в целях содержания общего имущества (ранее называлась один) с учетом фактического потребления коммунальных ресурсов в следующем

порядке: из расхода общедомового ПУ вычитается сумма расхода всех квартирных счетчиков, среднемесячных начислений и нормативов. Оставшийся объем коммунального ресурса умноженный на тариф Ресурсоснабжающей организации распределяется между всеми жилыми/нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого/нежилого помещений.

6. О заключении собственниками помещений в многоквартирном доме договоров о предоставлении коммунальных услуг (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, обращение с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором ТКО.

Постановили: Заключить собственникам помещений в многоквартирном доме договоры о предоставлении коммунальных услуг (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, обращение с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором..

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
3972,3 кв.м = 91 %	67,8 кв.м = 2 %	255 кв.м = 6 %

Решили: Заключить собственникам помещений в многоквартирном доме договоры о предоставлении коммунальных услуг (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, обращение с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором.

7. Поручить управляющей организации направить уведомление в адрес регионального оператора ТКО и ресурсоснабжающих организаций в отношении жилых и нежилых помещений, для заключения с собственниками договоров поставки коммунальных ресурсов.

Постановили: Поручить управляющей организации ООО "СТАНДАРТ ПМ" направить уведомление в адрес регионального оператора ТКО и ресурсоснабжающих организаций в отношении жилых и нежилых помещений, для целей заключения собственниками договоров поставки коммунальных ресурсов, в т.ч. по обращению с твердыми коммунальными отходами напрямую с региональным оператором ТКО и ресурсоснабжающими организациями (в случае отказа собственники должны самостоятельно направить уведомления в адрес регионального оператора ТКО и ресурсоснабжающим организациям)

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
3993,2 кв.м = 92 %	114,4 кв.м = 3 %	255 кв.м = 6 %

Решили: Поручить управляющей организации ООО "СТАНДАРТ ПМ" направить уведомление в адрес регионального оператора ТКО и ресурсоснабжающих организаций в отношении жилых и нежилых помещений, для целей заключения собственниками договоров поставки коммунальных ресурсов, в т.ч. по обращению с твердыми коммунальными отходами напрямую с региональным оператором ТКО и ресурсоснабжающими организациями (в случае отказа собственники должны самостоятельно направить уведомления в адрес регионального оператора ТКО и ресурсоснабжающим организациям)

8. Выбор способа использования общедомового имущества и целевого расходования полученных денежных средств на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома:

9.1 Размещение кабельных линий, оборудования для предоставления населению услуг интернета и ТВ.

9.2 Размещение рекламных стендов на стенах в лифтах .

9.3 Установка аппарата по продаже питьевой воды.

Постановили: 9.1. Размещение кабельных линий, оборудования для предоставления населению услуг интернета и ТВ.(Дом ру, МТС, Билайн, Ростелеком). Оплата аренды ориентировочно 600 р./мес/ договорная.

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
3914,6 кв.м = 90 %	124,5 кв.м = 3 %	323,5 кв.м = 7 %

Решили: 9.1. Размещение кабельных линий, оборудования для предоставления населению услуг интернета и ТВ.(Дом ру, МТС, Билайн, Ростелеком). Оплата аренды ориентировочно 600 р./мес/ договорная.

Постановили: 9.2 Размещение рекламных стендов на стенах в лифтах (размер стенда формат А2).

Оплата за 1 размещенный стен = 250 руб./мес.

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
3603,4 кв.м = 11 %	471,7 кв.м =11 %	367,6 кв.м = 8 %

Решили: 9.2 Размещение рекламных стендов на стенах в лифтах (размер стенда формат А2).

Оплата за 1 размещенный стен = 250 руб./мес

Постановили: 9.3 Установка аппарата по продаже питьевой воды, арендная плата за использование МОП в доме - 1 000 рублей/месяц, с установкой приборов учёта. .

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
3864,6 кв.м = 89 %	204,8 кв.м = 5 %	333,3 кв.м = 8 %

Решили: 9.3 Установка аппарата по продаже питьевой воды, арендная плата за использование МОП в доме - 1 000 рублей/месяц, с установкой приборов учёта.

9. Поручить управляющей организации заключение договора на использование общедомового имущества. Размер вознаграждения управляющей организации

Постановили: Поручить управляющей организации ООО «СТАНДАРТ ПМ» заключение договора на использование общедомового имущества с учетом вознаграждения управляющей организации в размере 10% от стоимости договора

Проголосовали:

За	Против	Воздержался

3455,7 кв.м = 79 %	164,9 кв.м = 4 %	708,2 кв.м = 16 %

Решили: Поручить управляющей организации ООО «СТАНДАРТ ПМ» заключение договора на использование общедомового имущества с учетом вознаграждения управляющей организации в размере 10% от стоимости договора.

10. Заключение договор на обслуживание домофонной системы и сетей

Постановили: Каждому собственнику заключить договор с ООО «Домофоны Прикамья плюс» на обслуживание домофонной системы и сетей с абоненткой платой 38 руб/мес с квартиры.

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
4126,4 кв.м = 95 %	67,3 кв.м = 2 %	168,9 кв.м = 4 %

Решили: Каждому собственнику заключить договор с ООО «Домофоны Прикамья плюс» на обслуживание домофонной системы и сетей с абоненткой платой 38 руб/мес с квартиры.

11. Утверждение порядка оформления протоколов общего собрания.

Постановили: Утвердить порядок оформления протоколов общего собрания: протоколы общего собрания оформляются выбранным секретарем собрания в письменном виде в течение десяти рабочих дней с момента окончания подсчета голосов за подписью председателя и секретаря общего собрания.

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
3815,2 кв.м = 87 %	0 кв.м= 0 %	547,4 кв.м = 13 %

Решили: Утвердить порядок оформления протоколов общего собрания: протоколы общего собрания оформляются выбранным секретарем собрания в письменном виде в течение десяти рабочих дней с момента окончания подсчета голосов за подписью председателя и секретаря общего собрания.

12. Утверждение способ доведения до сведения собственников помещений об общих собраниях и итогов голосования

Постановили: Утвердить способ доведения до сведения собственников помещений об общих собраниях и итогов голосования путем размещения письменного сообщения на информационных стендах 1-х этажей в подъездах МКД.

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
3809,0 кв.м = 87 %	0 кв.м= 0 %	553,6 кв.м = 13 %

Решили: Утвердить способ доведения до сведения собственников помещений об общих собраниях и итогов голосования путем размещения письменного сообщения на информационных стендах 1-х этажей в подъездах МКД.

13. Определить место хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений.

Постановили: Определить в качестве места хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений – в органе государственного жилищного надзора, копии по адресу выбранной управляющей компании ООО "СТАНДАРТ ПМ" — г. Пермь, ул. Стахановская, 45А, офис 238. (центральный офис)).

Проголосовали:

За	Против	Воздержался
3695,1 кв.м = 87 %	0 кв.м= 0 %	667,5кв.м = 13 %

Решили: Определить в качестве места хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений – в органе государственного жилищного надзора, копии по адресу выбранной управляющей компании ООО "СТАНДАРТ ПМ" — г. Пермь, ул. Стахановская, 45А, офис 238. (центральный офис)).

Приложение:

1. Реестр собственников помещений многоквартирного дома на 3 л., в 1 экз.
2. Копия сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на 1 л., в 1 экз.

Председатель собрания: _____ 16.04.2021г
дпись) (дата)

Секретарь собрания: _____ 16.04.2021г
дпись) (дата)

Реестр собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Пермский район, д. Кондратово, ул. Красавинская, д. 8

№ п/п	улица	Адрес		ФИО собственника	Площадь общ.	Доля в праве	Правоустанавливающий документ
		Дом	Кв.				

2

Приложение № 2 к протоколу ОСС от 16.04.21

УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в очно-заочной форме, расположенного по адресу: Пермский район, д. Кондратово, ул. Красавинская, д. 8

г. Пермь «12» марта 2021 г.

Собрание состоится «22» марта 2021 г. во дворе дома по ул. Красавинская, д. 8 д. Кондратово Пермского района
Время начала собрания – 19:00 часов

Инициаторы общего собрания Шкурина С.М. собственник кв. 53, ООО «СТАНДАРТ ПМ» созывает Общее собрание собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома в соответствии со ст. 44 ЖК РФ.

Повестка дня Общего собрания собственников:

1. Избрание председателя, секретаря общего собрания собственников помещений с правом подсчета голосов.
2. Выбор способа управления многоквартирным домом .
3. Выбор управляющей организации , для осуществления управления многоквартирным домом.
4. Утверждение условий договора многоквартирным домом по адресу: Пермский район, д. Кондратово, ул. Красавинская, д. 8 , и заключение договора управления многоквартирным домом.
5. Утверждение размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.
6. Утвердить способ определения начисления платы за коммунальные ресурсы используемые в целях содержания общего имущества (ранее называлась одн)
7. О заключении собственниками помещений в многоквартирном доме договоров о предоставлении коммунальных услуг (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, обращение с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором ТКО.
8. Поручить управляющей организации направить уведомление в адрес регионального оператора ТКО и ресурсоснабжающих организаций в отношении жилых и нежилых помещений, для заключения с собственниками договоров поставки коммунальных ресурсов.
9. Выбор способа использования общедомового имущества и целевого расходования полученных денежных средств на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома:
   9.1 Размещение кабельных линий, оборудования для предоставления населению услуг интернета и ТВ.
   9.2 Размещение рекламных стендов на стенах в лифтах .
   9.3 Установка аппарата по продаже питьевой воды.
10. Поручить управляющей организации заключение договора на использование общедомового имущества. Размер вознаграждения управляющей организации
11. Заключение договор на обслуживание домофонной системы и сетей
12. Утвердить порядок оформления протоколов общего собрания: протоколы общего собрания оформляются выбранным секретарем собрания в письменном виде в течение десяти рабочих дней с момента окончания подсчета голосов за подписью председателя и секретаря общего собрания.
13. Утвердить способ доведения до сведения собственников помещений об общих собраниях и итогов голосования путем размещения письменного сообщения на информационных стендах 1-х этажей в подъездах МКД.
14. Определить в качестве места хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений – в органе государственного жилищного надзора, копии по адресу выбранной управляющей компании ООО "СТАНДАРТ ПМ" — г. Пермь, ул. Стахановская, 45А, офис 238. (центральный офис).

В случае отсутствия кворума для принятия решений на общем собрании, назначенном на 22.03.2021 г., у собственников имеется возможность передать свое решение, оформленное в бюллетени для голосования в офис, расположенном по адресу ул. Красавинская , 6

Дата и время окончания приема решений 18:00 часов «15» апреля 2021 г.

Заполненные решения необходимо вручить инициаторам проведения собрания или офис управляющей компании по адресу ул. Красавинская, 6.

Подведение итогов голосования 10:00 часов «16» апреля 2021 г.
в офисе № 238 по ул. Стахановская, 45а г. Перми

С информацией и материалами, необходимыми для принятия решения по вопросам повестки дня, Вы можете ознакомиться: Пермский район, д. Кондратово, ул. Красавинская, д. 6 оф. управляющей компании в период с «22» марта 2021 г. по «15» апреля 2021 г. с 9:00 часов до 16:00 часов, предварительно согласовав время по тел. 227-76-12.

Дополнительно сообщаем, что если Вы не можете принять личное участие в проведении общего собрания собственников помещений, то за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование, оформленную в письменной форме и удостоверенную либо нотариально, либо организацией, где Вы работаете (учитесь), или жилищно-эксплуатационой организацией по месту Вашего жительства (регистрации), либо администрацией стационарного лечебного учреждения, если Вы находитесь в нем на излечении.

Инициаторы общего собрания

Приложение № 3 к протоколу от 16.04.2021 года
собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в очно-заочной форме.

РЕЕСТР
собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Пермский район, д. Кондратово, ул. Красавинская, д. 8, присутствующих на общем собрании собственников помещений МКД, состоявшегося 22.03.2021 г

Место проведения общего собрания: до дворе многоквартирного дома № 8 по ул. Красавинская д. Кондратово Пермского района
Начало общего собрания: 19 00 ч.

№ п/п	№ помещения	Ф.И.О. собственника помещения – физические лица ОГРН, полное наименование – юридические лица	Сведения о форме собственности	Доля в праве общей собст -ти	Общая площадь помещения (кв. м.)	Количество голосов	Сведения о документах подтверждающих право собственности	Подпись собственника помещения в доме
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								

Настоящий реестр составлен 22 марта 2021 г.
Шкурина С.Н.
ф.и.о.

Приложение № 4
к протоколу общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: Пермский район, д. Кондратово, ул. Красавинская, 8 от 16.04.2021 г.

Список приглашенных лиц на общее собрание собственников МКД

N п/п	Приглашенное лицо	Сведения о юридическом лице	Цель участия в общем собрании	Подпись
1	Елькина Татьяна Сергеевна- исполнительный директор ООО «СТАНДАРТ ПМ»	Общество с ограниченной ответственностью «СТАНДАРТ ПМ», ОГРН 1155958004971, ИНН 5902001643, КПП 5902001001	ознакомление с проектом договора управления многоквартирного дома	
2	Клевцова Наталья Леонидовна — мастер ООО «СТАНДАРТ ПМ», управляющий жилищным фондом	Общество с ограниченной ответственностью «СТАНДАРТ ПМ», ОГРН 1155958004971, ИНН 5902001643, КПП 5902001001	Обслуживание многоквартирным домом	

Настоящий реестр составлен 22 марта 2021 г.
Шкурина С.М.
ф.и.о.

ПРОЕКТ

Приложение № 5 к протоколу ОСС от 16.04.2021 г.

ДОГОВОР № _____

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: Пермский район, д. Кондратово, ул. Красавинская, д. 8

г. Пермь «____» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СТАНДАРТ ПМ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице исполнительного директора Елькиной Татьяны Сергеевны, действующего на основании доверенности, и _____ _____, являющийся **Собственником помещения: кв. _____**, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Пермский район, д. Кондратово, ул. **Красавинская** д. 8, 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** жилого помещения - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке;

- **Пользователи** помещения - члены семей Собственников помещений;

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

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

- **Общее имущество многоквартирного дома** – 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.

При отсутствии технической документации **на момент заключения настоящего** Договора Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организации Собственником.

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. 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.

4.4. 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*.

4.5. **Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.** Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. 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. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и устранения аварий определены в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.7. 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.

4.8. 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»).

4.9. 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.

5.9. На основании решения общего собрания Собственников помещений:

- сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома;

- осуществлять надстройки, пристраивания к существующим строениям жилых и нежилых помещений;

- решение иных вопросов.

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. 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.

5.18. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома.

5.19. 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..

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

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

5.22. По согласованию с Общим собранием Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств, к существующим строениям, жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей компании.

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

6.3.9. производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого помещения;

6.3.10. 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;

6.3.11. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 22.00 до 8.00. час в рабочие дни и круглосуточно в выходные дни;

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

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

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 и ресурсоснабжающим организациям показания приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в срок до 23 числа текущего месяца.

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 и в ресурсоснабжающую организацию. 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,
- платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании 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.

Размер платы за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома после согласования размера платы, указанной в настоящем договоре, изменяется в случае утверждения размера платы за оказание соответствующих услуг Администрацией г. Перми. Для применения такого изменения его согласования общим собранием собственников не требуется. О вводимом изменении размера платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания информирует собственников помещений многоквартирного дома путем размещения информации о таком изменении в местах, доступных для ознакомления с ней.

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 5.1.10 настоящего Договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащие 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 ПЕРОНАЛЬНЫХ 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 **1 (Один) год.**

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 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».

Приложение № 2 « Перечень и сроки выполнения обязательных работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома».

Приложение № 3 «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования».

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «СТАНДАРТ ПМ»

614990 г. Пермь ул. Ленина, 50-121/2
ИНН 5902001643 КПП 590201001 ОГРН 1155958004971
р/с 40702810449770017486 в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк.

Исполнительный директор
ООО «СТАНДАРТ ПМ» _____ /Елькина Т.С./

Собственник помещения:
ФИО _____

_____ г.р., место рождения_____

Паспорт серия _____ № _____

Выдан (кем, когда)_____

СНИЛС _____, ИНН_____

_____/_____/
(подпись) (ФИО)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

1. Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, 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.

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

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

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

2. Границы эксплуатационной ответственности

2.1. Внешние:

2.1.1. 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 (**В**нутренняя 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, оконных заполнения и входная дверь в квартиру.

ПОДПИСИ СТОРОН:

"Управляющая компания"

_____ /Т.С. Елькина /
подпись

"Собственник"

_____/_____/
подпись *Ф.И.О.*

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ПЕРЕЧЕНЬ И СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ
Содержание общего имущества многоквартирного дома

1. *Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров:*
а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (ревизия запорно-регулирующей арматуры на трубопроводе, стояках, устранение неплотностей в местах соединения трубопроводов общего назначения, укрепление трубопроводов и приборов, проверка канализационной вытяжки, др.);
б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп max 2 раза в год, мелкий ремонт электропроводки без замены и др.), тех. обслуживание электрощитов, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
г) прочистка канализационных труб (лежака и выпуска до 1-го колодца) 2 раза в год, откачка воды из подвалов;
д) проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка 1 раз в квартал;
е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и их прочистка 1 раз в год;
ж) уборка мусора, грязи, снега и наледи с кровли 2 раза в год;
з) укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков;
и) снятие показаний общедомовых приборов учета.
1.2. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;
б) консервация системы центрального отопления;
1.3. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
б) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

2. Перечень работ по содержанию придомовой территории:
а) в зимний период:
- уборка снега - 1 раз в 2 суток;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в 2 дня в дни гололеда;

б) в теплый период:
- подметание территории - 1 раза в сутки;
- очистка урн от мусора -1 раза в сутки;
- уборка газонов - 1 раз в неделю; выкашивание газонов - 2 раза за период;

3. Перечень работ по содержанию лестничных клеток:
а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
- влажное подметание площадок и маршей нижних двух этажей через день;
- еженедельное влажное подметание лестниц и площадок выше 2-го этажа;

б) ежемесячное мытье лестничных маршей и площадок;
в) ежегодное (весной) мытье окон, протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов на лестничной площадке.

4. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:
а) очистка кровли от мусора, грязи, листьев два раза в год - весной и осенью;
б) посыпка территорий песком в зимнее время при наличии гололеда;
в) уборка вспомогательных помещений (подвалов и чердаков) 1 раз в год;
г) дератизация подвалов – 2 раза в год;
д) обеспечение температурно-влажностного режима подвала, исправление вентиляции, устранение и предотвращение сырости и замачивания фундамента и подвалов.

ПОДПИСИ СТОРОН:

"Управляющая компания"

_____/Т.С. Елькина/
подпись

"Собственник"

_____/_____/
подпись *Ф.И.О.*

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время; - в летнее время	 1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	После получения заявки диспетчером в течении 50 минут
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	После получения заявки диспетчером в течении 50 минут
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Примечание. К общедомовым системам относятся:
- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления (границей считать первое от места врезки в стояк отключающее устройство – вентиля, крана и т.п.);
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.).
Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

ПОДПИСИ СТОРОН:

"Управляющая компания" "Собственник"

_____/Т.С. Елькина/ _____/_____/
подпись *подпись* *Ф.И.О.*