

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: г. Пермь, ул. Левченко, д. 31

г. Пермь

«3» августа 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Шилова Антона Юрьевича, действующего на основании Устава, и **Собственники помещений**, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Левченко, д. 31, при множественности лиц на стороне собственников помещений, именуемые в дальнейшем «Собственники помещений» «Собственник», в лице _____, 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 в границах ответственности Управляющей компании, мест общего пользования и придомовой территории (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом управляющей компанией.

1.2. Предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжения осуществляется непосредственно ресурсоснабжающими организациями путем заключения (в письменной форме или путем совершения потребителями конклюдентных действий, согласно п.6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354)) договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения по условиям которых Собственники вносят плату за коммунальные услуги ресурсоснабжающей организации. Управляющая компания не несет ответственности за качество и своевременность предоставления коммунальных услуг, за правильность начисления за оказанные коммунальные услуги.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

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

- **Собственник** (жилого/нежилого помещения, паркинга) - 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 обслуживаемое 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 обслуживаемое 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;

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

- **Общая площадь помещения в многоквартирном доме** состоит из суммы 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;

- **Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире** определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире;

- **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме** определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

- **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 чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов);

- содержание придомовой территории;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- предоставление холодной, горячей воды, электрической энергии, а также отведение сточных вод, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

- **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:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт технических устройств, в том числе диагностические работы лифтового оборудования;

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражается в Акте технического состояния, который составляется при приемке дома в управление Управляющей компанией.

При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая организация обеспечивает изготовление недостающей технической документации по многоквартирному дому в случае принятия решения собственниками о ее восстановлении и о возмещении расходов на восстановление за счет дополнительных средств собственников.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 1 по адресу: г. Пермь, ул. Левченко, д.31 от 03.08.2024 г.

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

3.3. 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.

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 ремонт и капитальный ремонт в случае, если Собственниками принято решение об открытии специального счета по сбору взносов на капитальный ремонт, владельцем которого будет Управляющая компания;

4.1.3. Включить в плату за содержание жилого помещения расходы по приобретению объема коммунальных ресурсов: отопление и горячее водоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. С учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Размер расходов потребителей (собственников жилых (квартир) и нежилых (коммерческих помещений)) в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов (горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. Собственники паркинга не участвуют в оплате коммунальных ресурсов в виде горячего, холодного водоснабжения, водоотведения и отопления, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в связи с отсутствием водоразборных точек, водоотведения и отопительных приборов.

Размер расходов потребителей (жилые, нежилые, паркинг) в составе платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме на оплату коммунального ресурса по электроснабжению, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из утвержденного органами государственной власти субъекта РФ нормативов потребления с последующим доначислением таких расходов исходя из показаний общедомового прибора учета.

4.2. Перечень и сроки выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома определены Приложением № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Перечень и сроки выполнения указанных работ, в случае несоответствия общедомового имущества строительным ГОСТам и СНИПам, могут быть скорректированы по причинам невозможности реализации либо существенно повышенной стоимости реализации.

4.3. Перечень и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждаются председателем совета дома после составления акта технического состояния многоквартирного дома и на его основании с учетом предложений Управляющей компании (ЖК РФ ст.161-162) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, других нормативных правовых и нормативных технических документов, и указаны в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Перечень и сроки выполнения указанных работ, в случае несоответствия общедомового имущества строительным ГОСТам и СНИПам, могут быть скорректированы по причинам невозможности реализации либо существенно повышенной стоимости реализации.

4.4. Перечень работ и услуг по текущему ремонту, указанных в Приложении № 3 к настоящему договору, может быть изменен Управляющей компанией в одностороннем порядке в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам.

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*.

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 в праве привлекать третьих лиц, заключать договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг (далее – «специализированные организации»).

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

5. ОБЯЗАННОСТИ и ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

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, загрудняющих 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;

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

5.1.8. 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 в течение 1 квартала по окончании каждого отчетного года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 календарных дней с момента представления отчета, отчет считается принятым Собственниками без претензий и возражений.

Под отчетным годом понимается каждый период, равный 12 месяцам, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления;

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, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территории;

5.2.3. Систематическое проведение технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра. На основании актов осмотра составлять ежегодный план текущего ремонта общего имущества дома. План текущего ремонта направляется уполномоченному лицу (в случае, если не выбран председатель совета дома, план направляется инициативному собственнику дома). Если Управляющая компания не получит в течении 10 дней подписанный план работ или же мотивированный отказ, то план считается принятым.

5.2.4. функционирование аварийно-диспетчерской службы;

5.2.5. проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору с его фактическим финансированием.

5.4. Представлять на утверждение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предложения по проведению капитального ремонта многоквартирного дома (в случае, если Собственниками принято решение об открытии специального счета по сбору взносов на капитальный ремонт), объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома.

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

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

5.6. Информировать Собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

5.7. Доводить до сведения Собственников помещений необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения в общедоступных местах на информационных стендах в многоквартирном доме, на сайте Управляющей организации, в системе «УК Плюс».

5.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о выявленных несанкционированных переустройствах 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;

Доходы от сдачи в аренду объектов Общего имущества многоквартирного дома направлять на обслуживание и ремонт данного многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора.

5.10. Проводить мероприятия (действия с общедомовым имуществом из перечня, указанного в Приложении 1 к Договору, представление интересов собственников в судах), направленные на снижение количества потребляемых коммунальных ресурсов, при этом не приводящие к снижению параметров качества соответствующих коммунальных услуг внутри жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме.

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

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/нежилое помещение, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.14. Принимать от Собственника помещения плату за жилое/нежилое помещение, 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 иных платежей - принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке. начисление пени.

5.21. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра (телефонограммой или иным способом связи).

5.22. Для ликвидации аварий, выполнения профилактических и ремонтно-восстановительных работ требовать от собственника свободного допуска в жилое помещение и к инженерным сетям в любое время.

5.23. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта (в соответствии с п.56(1) Правил №354) и предупреждения собственника, в одностороннем порядке производить доначисления в соответствии с действующим законодательством.

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

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

5.26. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения претензии.

6. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА и ОГРАНИЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

Собственник помещения обязан:

6.1. Оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, стоимость предоставляемых коммунальных услуг в полном объеме и своевременно (не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим).

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

6.3. В соответствии с разделом XV(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 заключить договоры поставки коммунального ресурса по вывозу твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора непосредственно с региональным оператором ТКО.

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

6.4.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;

6.4.2. 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;

6.4.3. 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;

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

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

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

6.4.7. экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;

6.4.8. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания;

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

6.4.10. обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену поврежденных 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;

6.4.11. 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, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21 часов 00 минут до 09.00 минут;

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

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

6.5. 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.

6.6. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, установленным действующим законодательством.

6.7. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющим до момента перехода права собственности.

6.8. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

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

6.8.2. 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 и в других случаях.

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

6.10. 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 правах на субсидии и льготы;
- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);
- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот;
- копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении.

6.11. 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.

6.12. 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 о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

6.14. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица (в соответствии с нотариальной доверенностью) в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

6.15. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства, не предназначенных для этой цели на придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем, 10 метров от стены дома. Не использовать для стоянки транспортных средств часть земельного участка, предназначенную для пожарного проезда и подъезда, использовать для стоянки (парковки) автомобилей только специально отведенные для этого проектом на многоквартирный дом парковочные места.

6.16. 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 жилищные услуги в объеме, установленном настоящим договором.

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.

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.

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

6.23. 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.

6.24. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

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

6.26. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

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

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

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.

6.30. Хранить и использовать баллоны с горючими газами на лестничных клетках и маршах, в жилом помещении, на лоджиях, балконах.

7. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

7.1. Собственник помещения вносит денежные средства по реквизитам в соответствии с платежным документом в размере начисленных:

- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме,
- взносов на капитальный ремонт, в случае принятия Собственниками решения об открытии специального счета капитального ремонта и определении владельцем данного счета Управляющей компании,
- иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

7.2. Размер платы за содержание жилья устанавливается Приложением № 5 к настоящему договору и утверждён протоколом общего собрания собственников помещений и включает в себя размер расходов за содержание общего имущества - 20,18 руб., размер платы по текущему ремонту - 4,47 руб., плату за услуги, работы по управлению МКД – 5,00 руб. в месяц с 1 кв. м. общей площади помещения собственника (жилого/нежилого, паркинга) с ежегодной индексацией на величину не превышающую уровень инфляции за предыдущий календарный год в соответствии с официальными данными Федеральной службы государственной статистики.

7.3. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (горячее/холодное водоснабжение, водоотведение и отопление), закрытых плиткой, панелями и т.п., а также имеющих отклонения от проекта, выполняются за счет собственника помещения.

Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта производятся за счет собственника помещения.

7.4. В случае неполного (несвоевременного) внесения Собственниками помещений платежей, указанных в п. 7.1. настоящего договора, в первоочередном порядке производится оплата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 4.1.2. настоящего договора, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств по усмотрению Управляющей компании. План ремонтов корректируется на сумму недосбора платежей.

7.5. В соответствии с п.12 ст. 162 ЖК РФ денежные средства (прибыль), полученные в результате разницы между стоимостью жилищной услуги и фактическими затратами на реализацию данной услуги остаются в распоряжении Управляющей компании.

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

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

8.1. 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.

8.2. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, у Управляющей компании отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей компании, к которой относится информация о затратах Управляющей компании, в том числе информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании (о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

9.3. 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.

9.4. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

9.5. 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.

10. СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТОВ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

10.1. 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 жилищные услуги, исключительно в целях организации предоставления качественных жилищных услуг.

10.2. 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, начисления субсидий и льгот по оплате за жилищные услуги, 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.

10.3. 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.

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

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

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ и РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

11.3. 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.

11.4. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон.

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

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

11.8. Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон.

11.9. В случае если Собственники на общем собрании приняли решение о расторжении настоящего Договора, Договор считается расторгнутым по истечении 60 дней с момента получения Управляющей компанией уведомления о расторжении Договора и соответствующего протокола общего собрания Собственников. При этом Управляющая компания в одностороннем порядке выставляет в последних счетах-извещениях (квитанциях) расходы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, понесенные при обслуживании дома. Расходы должны быть дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме, при этом решение общего собрания собственников не требуется.

11.10. До установления Правительством РФ порядка прекращения деятельности по управлению многоквартирными домами Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств:

когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением

собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 3 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

11.11. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в п. 12.10. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор прекращается с соблюдением правил п. 2 ст. 200 ЖК РФ.

11.12. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений после утверждения его текста Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

12.2. 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.

12.3. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему договору, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам, они подлежат разрешению в судебном порядке.

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

12.6. Настоящий договор составлен в двух (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу - один экземпляр находится у Управляющей компании и один - у Собственников.

12.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 «Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома».

Приложение № 3 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома».

Приложение № 4 «Акт технического состояния многоквартирного жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности».

Приложение № 5 «Стоимость услуг, входящих в состав размера платы за содержание помещения в многоквартирном доме».

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА»
ИНН: 5906142317; КПП 590301001
ОГРН: 1165958097920
р/с 40702810204000001293 «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
к/с 30101810845250000685,
БИК 044525685

Собственники помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Левченко, д. 31 в лице
собственника кв. №
действующего на основании протокола общего собрания
собственников от 03.08.2024 г.

Генеральный директор
ООО «УК «ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА»

А.Ю. Шиллов/



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к договору управления многоквартирным домом №31 по ул. Левченко г. Перми от 03.08.2024 г.
СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**

1. Состав имущества — общее имущество многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе лифтовое оборудование, автоматические установки пожарной сигнализации с системами оповещения и управления эвакуацией, автоматические установки противодымной защиты, автоматические установки пожаротушения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами 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 и отопления, состоящие из встроеного индивидуального теплового пункта и насосной пожаротушения, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих 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 электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппараты защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок автоматических систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых-, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов (при наличии) и автоматических ворот подземной автостоянки многоквартирного дома (при наличии), 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. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиками теплоэнергии, электроэнергии, питьевой воды на водоснабжение и водоотведение и Управляющей организацией (**Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса — место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

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.

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и собственником помещения (**Внутренняя граница строительных конструкций, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внутренняя поверхность ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома и ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома, обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения многоквартирного дома. В соответствии с Постановлением № 491 от 13.08.2006 г. в состав услуг и работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и жилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА»
ИНН: 5906142317; КПП 590301001
ОГРН: 1165958097920
р/с 40702810204000001293 «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
к/с 30101810845250000685,
БИК 044525685

Собственники помещений в многоквартирном доме
расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Левченко, д. 31 в лице
собственника кв. №
действующего на основании протокола общего собрания
собственников от 03.08.2024 г.

Генеральный директор
ООО «УК «ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА»



А.Ю. Шилов/

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ

Содержание общего имущества многоквартирного дома

1. Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров:

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка регулирующих кранов вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров и 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, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.); ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
 - в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп и выключателей max 4 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 наличия тяги в дымовентиляционных каналах и их прочистка 1 раз в квартал;
 - е) уборка мусора, грязи, с кровли 2 раза в год;
 - ж) укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков;
- 1.2. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
- а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок – 1 раз в год;
 - б) консервация системы центрального отопления;
- 1.3. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
- а) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

2. Перечень работ по содержанию придомовой территории:

- а) в зимний период:
 - уборка придомовой территории - 3 раза в неделю;
 - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в день в дни гололеда;
- б) в теплый период:
 - подметание территории - 3 раза в неделю;
 - очистка урн от мусора -3 раза в неделю;
 - уборка газонов от мусора - 1 раз в месяц; выкашивание газонов - 1 раз в сезон;

3. Перечень работ по содержанию лестничных клеток:

- Понедельник, четверг - мытье квартирных холлов и сухая уборка лестничных клеток 6, 7, 8 этажей;
- Вторник, пятница - мытье квартирных холлов и сухая уборка лестничных клеток 2, 3,4, 5 этажей;
- Среда - мытье лестничных клеток всех этажей;
- Ежедневная уборка 1 этажа, кабины лифтов;
- Влажная протирка дверей на всех этажах - 1 раз в две недели;
- Влажная протирка входной группы на 1 этаже - по мере необходимости;
- Сухая уборка тех. этажа, мытье окон - 1 раз в год;
- Генеральная уборка ИТП - 1 раз в год.

4. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

- а) удаление с крыш снега и наледей 2 раза в сезон, последующие работы выполняются за счет денежных средств, собранных по статье текущий ремонт.
- б) посыпка территорий песком в зимнее время при наличии гололеда;
- в) уборка вспомогательных помещений (подвалов и чердаков) 1 раз в год;
- г) дератизация подвалов;

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА»
ИНН: 5906142317; КПП 590301001
ОГРН: 1165958097920
р/с 40702810204000001293 «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
к/с 30101810845250000685,
БИК 044525685

Собственники помещений в многоквартирном доме
расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Левченко, д. 31 в лице
собственника кв. № _____
действующего на основании протокола общего собрания
собственников от 03.08.2024 г.

Генеральный директор
ООО «УК «ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА»
М. П. _____ Шилов/


ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
предлагаемый в рамках текущего ремонта передаваемого (общего) имущества
многоквартирного дома по адресу: г. Пермь, ул. Левченко, д. 31

1. Заделка выбоин сколов в стенах мест общего пользования, восстановление отделки поврежденных участков вследствие эксплуатации, механических воздействий, вандализма и т.п.
2. Восстановление разрушенных и поврежденных участков подвесных потолков вследствие эксплуатации, механических воздействий, вандализма и т.п.
3. Приведение окон и дверей в соответствие с требованиями норм эксплуатации (замена, смазка, регулировка, ремонтно-восстановительные работы и замена дверных и оконных ручек, доводчиков, вышедших из строя и т.д.)
4. Замена неисправных светильников и восстановление утраченных и вышедших из строя светильников в местах общего пользования, ремонтно-восстановительные работы наружного освещения.
5. Поверка приборов учета ИТП.
6. Благоустройство в летний период: озеленение придомовой территории, услуги ландшафтного дизайнера, восстановление отдельных участков газонов, приобретение и засыпка черным грунтом и песком, приобретение удобрений, посев травы, высадка кустарников и деревьев на придомовой и прилегающей территории.
7. Изготовление и монтаж П-образных оград, столбов и иного оборудования для обеспечения безопасного выезда с подземной парковки.
8. Благоустройство в зимний период: механизированная уборка снега, вывоз снега, приобретение и посыпка противогололедных материалов
9. Мероприятия по противовирусному режиму (дополнительная дезинфекция МОП, приобретение и установка бесконтактных дезинфекторов для рук в количестве 2 шт.).
10. Непредвиденные и аварийные виды услуг и работ.
11. Мероприятия по противопожарному режиму (организация и проведена е работ по установке столбиков, дорожных знаков, информационных уличных стенов).
12. Техническое обслуживание и ремонтно-восстановительные работы автоматических ворот и входных групп
13. Дополнительная уборка МОП в результате вандальных действий.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА»
ИНН: 5906142317; КПП 590301001
ОГРН: 1165958097920
р/с 40702810204000001293 «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
к/с 30101810845250000685,
БИК 044525685

Собственники помещений в многоквартирном доме
расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Левченко, д. 31 в лице
собственника кв. №
действующего на основании протокола общего собрания
собственников от 03.08.2024 г.

Генеральный директор
ООО «УК «ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА»

М. П.



(Handwritten signature)

АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ В ПРЕДЕЛАХ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЖИЛОГО ДОМА № 31, ул. Левченко, г. Перми

Комиссия в составе представителей Управляющей организации ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА» и уполномоченного представителя собственников произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

Общие сведения по общим строениям:

Год постройки: 2014 г.

Число этажей: 9

Количество подъездов: 2

Наличие подвала или полуподвала: есть

Мансарда: нет

Износ: %

Общая площадь помещений: 7 624,2 кв. м В том числе:

Жилая: 4 563,7 кв. м Количество квартир: 76

Количество нежилых помещений: 7

Площадь нежилых помещений: 651,9 кв.м

КОНСТРУКЦИИ (РЕЗУЛЬТАТ ОСМОТРА)

Наименование элементов общего имущества	Техническое состояние элементов общего имущества	Оценка технического состояния	Требуется замена или ремонт
Кровля	Инверсионная, плоская рулонная с внутренним водостоком.	Необходима дополнительная проверка тех.состояния	
Стены, фасад	Блоки из ячеистого бетона, утепленные минераловатными плитами с кирпичной облицовкой	Необходима дополнительная проверка тех.состояния	
Инженерное оборудование	Электроснабжение -городские электросети, ХВС и водоотведение – центральное, ГВС- ИТП, отопление – центральное от ИТП, газоснабжение-нет.	Необходима дополнительная проверка тех.состояния	
Фундаменты	Свайный с монолитным железобетонным ростверком.	Необходима дополнительная проверка тех.состояния	
Перекрытия	Монолитные железобетонные плиты	Необходима дополнительная проверка тех.состояния	

Отмостки		Необходима дополнительная проверка тех.состояния	
Приборы	есть	Необходима дополнительная проверка тех.состояния	
Бойлеры	есть		
Наличие транзитных трасс	нет		
Наличие повысительных насосов		Необходима дополнительная проверка тех.состояния	
Канализация		Необходима дополнительная проверка тех.состояния	
Электрооборудование		Необходима дополнительная проверка тех.состояния	
Лифт	Пассажирский 2 шт.	Необходима дополнительная проверка тех.состояния	
Подъезды		Необходима дополнительная проверка тех.состояния	

Стоимость услуг, входящих в размер платы за содержание помещения в многоквартирном доме
по адресу: Левченко, 31

№ п/п	Наименование работ и услуг	10 этажей
	Адрес МКД, наличие инженерного оборудования	(с лифтом, без мусоропровода, с автоматикой и системами пожаротушения и дымоудаления)
	Год постройки	2015
1	Размер платы за работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, фасадов, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	0,40
2	Размер платы за работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	10,61
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления	0,50
2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта (лифтов)	3,89
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования	0,16
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	2,32
2.5.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
2.5.1	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения, проверка исправности канализационных вытяжек, промывка участка водопровода, прочистка канализационного лежачка	1,33
2.5.2	Проверка исправности, работоспособности, регулировка контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	0,10
2.5.3	Проверка исправности, работоспособности, регулировка коллективных (общедомовых) приборов учета холодного, водоснабжения, отопления	0,04
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	2,27
3	Размер платы за работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	6,41
3.1.	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях в домах	0,55
3.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	1,80
3.3.	Работы по уборке помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	3,60
3.4.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества	0,05
3.5.	Содержание мест (площадок) накопления ТКО	0,36
3.6.	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов	0,05
4	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)	2,76
5	Размер платы за услуги управления многоквартирным домом	5,00
6	Размер платы за текущий ремонт жилого здания по типам домов	4,47
	ИТОГО:	29,65

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА»
ИНН: 5906142317; КПП 590301001
ОГРН: 1165958097920
р/с 40702810204000001293 «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
к/с 30101810845250000685,
БИК 044525685

Генеральный директор
ООО «УК «ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА»
А.Ю. Шилов/

Собственники помещений в многоквартирном доме
расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Левченко, д. 31 в лице
собственника кв. №
действующего на основании протокола общего собрания
собственников от 03.08.2024 г.

