

**ДОГОВОР N _____
об управлении многоквартирным домом № 34 по ул. Малкова г.Перми**

г. Пермь

" ____ " _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Астра-Сервис» (сокращенно наименование ООО «УК «Астра-Сервис»), в лице директора Бугалевича Сергея Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и

_____ ,
являющийся собственником _____ помещения N _____
в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Пермь, ул. Малкова, дом № 34 (далее - "Многokвартирный дом"), на основании Выписки из ЕГРП N _____ от " ____ " _____ 20 ____ г., выданного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, руководствуясь Решением собственников помещений и Протоколом № ____ Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 34 по ул. Малкова в г.Перми от « ____ » _____ 20 ____ г., именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", руководствуясь ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № _____ внеочередного Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 34 по ул. Малкова в г.Перми от « ____ » _____ 20 ____ г.), хранящегося по адресу: г.Пермь,

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с пп. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: г.Пермь, ул. Малкова, дом № 34 ;

б) проект, серия, тип постройки – шифр 342-17-1

в) год постройки – 2020

- г) этажность – 19, в том числе подземный этаж
- д) количество квартир - 106;
- е) общая площадь - 8200,10 кв. м;
- ё) общая площадь жилых помещений – 5676,50 кв. м;
- ж) общая площадь нежилых помещений – 484,20 кв. м;
- з) степень износа по данным государственного технического учета – 0,00%;

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества и Перечнем работ по ремонту общего имущества утвержденных общим собранием собственников помещений в соответствии с действующим законодательством РФ и Приложением №4 к настоящему договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Периодичность оказания услуг определяется в соответствии с действующим законодательством, положениями и инструкциями в отношении инженерного и иного оборудования.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение N_3_) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение, в том числе на общедомовые нужды;
- б) горячее водоснабжение, в том числе на общедомовые нужды;
- в) водоотведение, в том числе на общедомовые нужды;
- г) электроснабжение, в том числе на общедомовые нужды;
- д) отопление, в том числе на общедомовые нужды;

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- Интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. В ином случае договоры с ресурсоснабжающими организациями заключаются собственниками помещений непосредственно и индивидуально.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственника (пп. 3.1.8 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 4.6, 4.7 настоящего

Договора.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

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

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, в том числе застройщика в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении N_1_ к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 5 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

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

3.1.16. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

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

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

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

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

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.17 настоящего Договора, в ином случае перерасчет производится ресурсоснабжающей организацией.

3.1.22. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее 30 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5-го числа месяца следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

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

3.1.27. Не менее чем за 5 дней до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.28. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.30. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.31. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

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

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.33. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.1.34. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом

документы за 20 (двадцать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников недвижимости.

3.1.35. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСН.

3.1.36. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

3.1.38. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.39. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.40. Довести до сведения Собственника информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом. Информация доводится в случае если Управляющая организация является членом СРО.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков, пени и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, в том числе в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.10. В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация вправе осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание, удаление, уничтожение персональных данных. Под персональными данными понимается любая информация, относящаяся прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных).

3.2.11. Направлять письменную корреспонденцию на имя собственника помещения по месту нахождения помещения в доме № 34 по ул. Малкова г.Перми. Риск неполучения корреспонденции несет собственник помещения

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить в будние дни только в период с 10-00 до 13-00 и с 15-00 до 19-00).

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

м) соблюдать запрет на: выброс мусора из окон; хранить и складировать мусор в местах общего пользования.

н) Строительный мусор вывозить незамедлительно

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

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

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

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

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

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

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Не производить установку систем кондиционирования воздуха на фасаде многоквартирного дома.

3.3.8. Соблюдать Положения являющиеся приложением к настоящему договору.

3.3.9. Соблюдать требования Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома как в части индивидуального оборудования в помещении собственника, так и в части пользования общедомовым

имуществом. Пользоваться общедомовым имуществом согласно Инструкции по эксплуатации здания. Инструкция. Инструкция размещена на сайте Управляющей организации

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пп. 3.1.29 настоящего Договора,.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается :

- на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;
- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании Собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется:

- по оплате за «содержание общего имущества собственников помещений» в размере, утвержденном на Общем собрании собственников помещений;
- по оплате за «текущий ремонт общего имущества собственников помещений» в размере, утвержденном на Общем собрании собственников помещений;
- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями п. п. 4.4 и 4.5 настоящего Договора,

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6 настоящего Договора) на основании

платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются - дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора пеней может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет Управляющей организации.

4.10.1. Собственник вносит оплату за жилищно-коммунальные услуги в безналичной форме в адрес Управляющей организации.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.14. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 1 месяца после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в срок не более 3 (трех) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.18. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или

отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в установленном жилищным законодательством порядке.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в

случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

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

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном

жилищным и гражданским законодательством.

7.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников недвижимости или жилищного кооператива является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома может приниматься Управляющей организацией.

8.2. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись либо путем помещения информации на доске объявлений, а также путем размещения на сайте Управляющей организации. При согласии собственника помещения, в части информации указанной в настоящем пункте, о его оповещении путем направления информации на его адрес электронной почты, такая информация направляется на указанный адрес электронной почты.

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на _____ лет и вступает в действие с " ____ " _____ 20____ г.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.2. Приложения:

11.2.1. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома со встроенными административными помещениями по адресу: г.Пермь, ул. Малкова, д.34 (Приложение N 1).

11.2.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и оборудования (Приложение №2)

11.2.3. Перечень коммунальных услуг в многоквартирном доме (Приложение №3)

11.2.4. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 4)

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник:

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «Астра-Сервис»

Место нахождения: 614015, г.Пермь, ул. Куйбышева, д.50, офис 510;

Почтовый адрес: 614015, г.Пермь, ул. Куйбышева, д.50, офис 510;

ОГРН 1145958056243,

ИНН 5906856801, КПП 590401001,

р/с 40702810824500000052 в

ПРИВОЛЖСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО РОСБАНК Г.

НИЖНИЙ НОВГОРОД

БИК 042202747

к/с 30101810400000000747

Тел. (342) 248-48-88

e-mail: uk_astra_service@mail.ru

uk_astragulliver@mail.ru

адрес в сети Интернет: <http://uk-astra.ru/>

_____ / _____ /

_____ /Бугалевич С.Г./
М.П.

СОСТАВ
общего имущества многоквартирного жилого дома со встроенными административными
помещениями по адресу: г.Пермь, ул. Малкова, д. 34

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	г.Пермь, ул. Малкова, 34
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-----
3.	Серия, тип постройки	<i>Шифр 342-17-1</i>
4.	Год постройки	2020
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	0,00
6.	Степень фактического износа	0,00
7.	Год последнего капитального ремонта	-----
8.	Количество этажей	19, в том числе подземный этаж
9.	<u>Наличие подвала</u>	---
10.	<u>Наличие цокольного этажа</u>	----
11.	<u>Наличие мансарды</u>	---
12.	<u>Наличие мезонина</u>	---
13.	<u>Количество квартир</u>	106
14.	<u>Строительный объем</u>	30948 куб.м.
15.	<u>Площадь:</u>	
	<u>а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками</u>	8200,10 кв.м.
	<u>б) жилых помещений (общая площадь квартир)</u>	5676,50 кв.м.
	<u>в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)</u>	484,20 кв.м.
	<u>г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)</u>	1755,80 кв.м.
16.	<u>Количество лестниц</u>	1 шт.
17.	<u>Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)</u>	309,80 кв.м.
18.	<u>Уборочная площадь общих коридоров</u>	1497,60 кв.м.

**II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки**

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	<i>Монолитная фундаментная плита на естественном основании</i>	---
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	<i>Наружные стены техподполья – монолитные железобетонные с утеплением пенополистирольными плитами; наружные ограждающие стены – самонесущие с поэтажным опиранием на плиты перекрытия, материал стен – газобетонные блоки, облицованные системой «вентфасад», утеплитель с наружной стороны – базальтоволоконистые плиты в два слоя; наружные стены в пределах балконов и лоджий – газобетонные блоки, тонкослойная фасадная штукатурка по утеплителю; стены лифтовых шахт, лестничных клеток – монолитные железобетонные</i>	---
	Конструктивная схема здания	<i>Каркас здания состоит из монолитных железобетонных колонн, монолитных железобетонных плит перекрытия, монолитных железобетонных диафрагм жесткости, монолитных стен лестничной клетки и лифтового узла</i>	
3.	Перегородки	<i>Из керамзитобетонных многопустотных мелкогазобетонных блоков, из газобетонных блоков, кирпичные, из гипсовых пазогребневых плит, из гидрофобинизированных гипсовых пазогребневых плит, на балконах – разделительные перегородки из стального каркаса с облицовкой фиброцементными листами, обшивка инженерных систем ГВЛ по металлическому профилю (1 этаж)</i>	---
4.	Перекрытия чердачные	<i>Монолитные железобетонные плиты</i>	---
	междуэтажные	<i>Монолитные железобетонные плиты</i>	---
	подвальные	<i>Монолитные железобетонные плиты</i>	---
	(другое)		
5.	Крыша	<i>Кровля плоская наплавленная в два слоя по сборной стяжке с устройством внутреннего организованного водостока, утеплитель на основе базальтового волокна</i>	---
6.	Полы	<i>Места общего пользования и переходные лоджии - из керамогранитной нескользящей плитки; помещения ИТП, насосной – из керамической плитки; техподполье, кладовые, чердак – цементная стяжка; помещения квартир и офисов – цементная стяжка без чистового пола, в сан. Узлах квартир – мастичная гидроизоляция вокруг мест прохода стояков</i>	---

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
7.	<p>Проемы</p> <p>Окна</p> <p>Двери</p> <p>(другое)</p>	<p><i>Металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом, алюминиевые витражные системы балконов и лоджий</i></p> <p><i>Двери: стальные, противопожарные, из ПВХ-профиля, остекленные, внутриквартирные двери отсутствуют</i></p>	<p>----</p> <p>---</p>
8.	<p>Отделка внутренняя</p> <p>наружная</p> <p>(другое)</p>	<p><i>Жилые и офисные помещения – затирка швов и ж/б участков стен, выравнивание, шпаклевка, штукатурка стен из пенобетона и кирпичных участков стен без чистовой отделки; места общего пользования – декоративная штукатурка, покраска, подвесной потолок типа «Байкал»; технические помещения – покраска, побелка</i></p> <p><i>Фасадная система с отделкой фиброцементными листами, фасадная штукатурка</i></p>	<p>---</p> <p>---</p>
9.	<p>Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</p> <p>ванны напольные</p> <p>электроплиты</p> <p>телефонные сети и оборудование сетей проводного радиовещания</p> <p>сигнализация</p> <p>мусоропровод</p> <p>лифт</p> <p>вентиляция</p> <p>слаботочные сети</p>	<p><i>Предусмотрена возможность установки (устанавливаются собственниками помещений)</i></p> <p><i>Предусмотрена возможность установки (устанавливаются собственниками помещений)</i></p> <p><i>Телефонизировано, радиофицировано</i></p> <p><i>Пожарная, охранная</i></p> <p><i>Нет,</i></p> <p><i>2 установки</i></p> <p><i>Приточно- вытяжная</i></p> <p><i>Есть</i></p>	<p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p>
10.	<p>Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг</p> <p>электроснабжение</p>	<p><i>Скрытая электропроводка</i></p>	<p>---</p>

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
	холодное водоснабжение	<i>От существующей сети</i>	---
	горячее водоснабжение квартир	<i>От ИТП</i>	---
	горячее водоснабжение	<i>От ИТП</i>	---
	водоотведение	<i>Сброс в существующую сеть</i>	---
	ливнестоки	<i>В существующую сеть</i>	---
	газоснабжение	<i>нет</i>	---
	отопление (от внешних котельных)		
	отопление	<i>От ИТП, центральное отопление</i>	---
	печи	<i>Нет</i>	---
	калориферы	<i>Нет</i>	---
	АГВ	<i>Нет</i>	---
	(другое)		
11.	Крыльца	<i>бетонные</i>	---
12.	Лестницы	<i>Сборные железобетонные</i>	---
13.	Другое	<i>Бетонные приямки, спуски в подвал</i>	---

Собственник 	Управляющая организация: ООО «Управляющая компания «Астра-Сервис»

**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 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время/ в летнее время	1 сут. /3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение

электрооборудования	времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или получения заявки собственника (правообладателя).

Собственник _____	Управляющая организация: ООО «Управляющая компания «Астра-Сервис» _____/С.Г. Бугалевич/
---------------------------------	---

Перечень коммунальных услуг

Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникам помещений многоквартирного жилого дома по ул. Малкова, 34, коммунальные услуги: холодное водоснабжение (в том числе и на нужды содержания общего имущества), горячее водоснабжение, водоотведение (в том числе и на нужды содержания общего имущества), электроснабжение (в том числе и на нужды содержания общего имущества), отопление (теплоснабжение) (в том числе и на нужды содержания общего имущества), обращение с твердыми коммунальными отходами.

Собственник: _____/_____/_____/	Управляющая организация: ООО «Управляющая компания «Астра-Сервис» _____/С.Г. Бугалевич/
---	---

Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Вид услуги	Содержание	Текущий ремонт
1	2	3
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	при выявлении нарушений - , детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	в случае выявления повреждений и нарушений - устранение причин нарушений
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ

	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; при необходимости - восстановление штукатурного слоя
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подьезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	проверка состояния внутренней отделки	при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	проверка состояния основания	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ

дымоудаления многоквартирного дома	<p>вибраций и шума при работе вентиляционной установки;</p> <p>проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;</p> <p>устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;</p> <p>проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;</p> <p>контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;</p> <p>сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;</p> <p>контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов</p>	(при необходимости), проведение восстановительных работ
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме	<p>проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;</p> <p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;</p> <p>гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;</p> <p>работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;</p> <p>проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения</p>	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
12. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме	<p>проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);</p> <p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;</p> <p>контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</p> <p>контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</p> <p>контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;</p> <p>переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;</p> <p>промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;</p> <p>промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений</p>	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме	<p>испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</p> <p>проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);</p> <p>удаление воздуха из системы отопления;</p> <p>промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений</p>	
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	<p>проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</p> <p>техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода,</p>	ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов,

	лифтов, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	
Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
16. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; - очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); - проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; - Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях: в зимнее время в течение суток в летнее время в течении 3 суток	
16.1 Работа по уборке мест общего пользования		
17. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)	в холодный период года (с 15 октября по 15 апреля): - очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; - сдвигание свежевывпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см 1 раз в день; - очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) 1 раз в день; - очистка придомовой территории от наледи и льда 1 раз в день; - очистка от мусора урн, установленных возле подъездов 1 раз в день; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; в теплый период года (с 15 апреля по 15 октября): - подметание и уборка придомовой территории 1 раз в день; - очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов 1 раз в день; - уборка газонов 1 раз в 2 дня; - выкашивание газонов 2 раза в сезон; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд 1 раз в день; - поливка газонов, зеленых насаждений (в случае жаркой погоды без дождя - более 7 дней) 1 раз в 2 дня; - подметание территории в дни с сильными осадками 1 раз в 2 дня	
18. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	
19. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	
20. Обеспечение устранения аварий	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	
21. Услуги охраны	охрана общедомового имущества, диспетчеризация инженерных систем	

22. Услуги обслуживания систем домофонии	обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда	
23. Услуги по управлению многоквартирным домом		

Собственник: _____ / _____ /	Управляющая организация: ООО «Управляющая компания «Астра-Сервис» _____ /С.Г. Бугалевич/
--	--