

Договор управления многоквартирным домом № 8

г. Пермь

«04» марта 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Тандемстрой», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Шадринной Ольги Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Лукоянова, д. 8/1, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии и на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома о выборе способа управления многоквартирным домом Протокол общего собрания собственников помещений № 1 от 04.03.2025 г (Приложение № 7 к настоящему Договору).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.4. Управляющая организация по настоящему Договору осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартами, установленными Правительством РФ (ст. 161 ЖК РФ), а именно в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах», Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» утвержденными постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

1.5. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, согласно Приложению № 3 к настоящему Договору, выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений и оплачиваются собственниками дополнительно согласно стоимости, определённой решением общего собрания по согласованию с Управляющей организацией.

1.6. Собственники уполномочивают членов Совета многоквартирного дома, а в случае не избрания Совета многоквартирного дома – уполномоченных представителей собственников заключить договор управления, на принятие решений по вопросам планирования и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2. Характеристики многоквартирного дома

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

2.2. Характеристики многоквартирного дома на момент заключения договора:

2.2.1 адрес многоквартирного дома: г. Пермь, ул. Лукоянова, д. 8/1;

2.2.2. год постройки – 1976 г.

2.2.3. общая площадь многоквартирного дома составляет 3921,4 м²;

2.2.4. общая площадь жилых помещений составляет 2643,7 м²

2.2.5. общая площадь нежилых помещений составляет 128,2 м²

2.2.6. общая площадь мест общего пользования 1149,5 кв.м

Многоквартирный дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4413686:37, площадью _____ кв.м.

2.3. 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. Предмет и цель Договора

3.1. 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.

3.2. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников в многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

3.3. Собственник обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Состав общего имущества многоквартирного дома

Состав общего имущества определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным данным Постановлением.

Границы эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования между Собственником и Управляющей организацией приведены в Приложении №2.

Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории приведены в Приложении №3

Состав общего имущества дома приведен в Приложении №1.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Управляющая организация обязуется:

5.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

5.1.2. Соблюдать законодательство РФ, правила, нормы и стандарты, регламентирующие выполнение (оказание) соответствующих работ (услуг). Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством и в пределах средств, получаемых от собственников в качестве платежа за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.5. Обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, за исключением случаев ликвидации аварий, обязательных профилактических ремонтных работ, замены оборудования, а также случаев, когда выполнить ремонтные работы не возможно по вине собственника.

5.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

5.1.7. Своевременно проводить подготовку дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем к сезонной эксплуатации.

5.1.8. Проводить плановые и внеплановые осмотры общих конструктивных элементов зданий, инженерных систем, оборудования многоквартирного дома, а также придомовой территории и элементов внешнего благоустройства. Корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра. Результаты осмотра предоставлять Собственнику по его требованию.

5.1.9. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

5.1.10. Вести учет денежных средств, израсходованных на содержание и ремонт общего имущества дома. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

5.1.11. Рассматривать обращения Собственников и Нанимателей Помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки. Ответ по существу претензии (заявления, жалобы) должен быть дан не позднее 30 дней с момента получения её Управляющей организацией.

5.1.12. Информировать Собственников и Нанимателей Помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключениях, испытаниях и ином изменении режима работы инженерного оборудования.

5.1.13. Представлять интересы Собственника (-ов) по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

5.1.14. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего за отчетным годом.

5.1.15. Своевременно информировать Собственника об изменениях тарифов на коммунальные услуги, об изменении размера платы за жилищные услуги и доп. услуги.

5.1.16. Производить начисление платежей, перечисленных в п. 6 Договора, и обеспечивая выставление Собственникам жилых и нежилых помещений, арендаторам помещений, нанимателям счета в срок до 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

5.1.17. Контролировать работы и обеспечивать сохранность общего имущества в случае проведения каких-либо работ сторонними организациями, получивших разрешение на данные работы, как от Управляющей организации, так и от Собственников, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

5.1.18. Представлять законные интересы Собственников, в том числе в отношении с третьими лицами.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, предоставлению Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг. При необходимости в установленном порядке заключать договоры со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации содержания и ремонта жилищного фонда, а также обеспечения Собственника жилищными, коммунальными и прочими услугами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

5.2.2. Привлекать третьих лиц (сторонние организации), имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.3. Самостоятельно осуществлять набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

5.2.4. Осуществлять контроль за целевым использованием Собственником помещения, а также за соблюдением Собственником установленного порядка проведения перепланировки помещения. При наличии нарушений сообщать об этом в соответствующие государственные и муниципальные органы.

5.2.5. Производить разбор (снос), уничтожение, вывоз принадлежащих Собственнику объектов установленных, смонтированных, оставленных и т.п. за пределами Помещения в случаях:

- если они затрудняют подходы к помещениям других собственников, либо к общему имуществу в многоквартирном доме (при отсутствии согласия других Собственников и управляющей организации);

- если они портят общее имущество в многоквартирном доме, нарушают чистоту и порядок;

- если они установлены (смонтированы, оставлены и т.п.) с нарушением действующих правил, норм, и стандартов.

При этом управляющая организация обязана уведомить Собственника о данных нарушениях и предложить в трехдневный срок устранить их. В случае не устранения Собственниками нарушений в 10-ти дневный срок с момента вручения ему соответствующего уведомления (предписания), Управляющая организация вправе их устранить самостоятельно.

5.2.6. Требовать возмещения затрат, понесенных Управляющей организацией на восстановление общего имущества поврежденного по вине Собственника и членов его семьи.

5.2.7. Требовать допуска в Помещение для осмотра технического, санитарного и иного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для

ликвидации аварий, предварительно поставив в известность Собственника о дате и времени осмотра.

5.2.8. Использовать отдельные помещения безвозмездно, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

5.2.9. Самостоятельно принимать решение о предоставлении в пользование третьим лицам фасада многоквартирного жилого дома, в том числе под размещение рекламы, а также общее имущество Собственников для размещения оборудования провайдеров возмездно, за плату. Денежные средства, собранные за предоставление в пользование общего имущества, направляются на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

5.2.10. При обнаружении нарушений норм безопасности и технической эксплуатации жилого дома, его электрических и инженерных систем, а также причин, которые могут повлечь подобные нарушения, направлять предписания в адрес собственников (арендаторов, нанимателей) для дальнейшего принятия мер по устранению выявленных нарушений.

5.2.11. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.2.12. В случае выявления несоответствия количества зарегистрированных в Помещении граждан количеству фактически проживающих в данном Помещении граждан производить начисление оплаты за жилищные и коммунальные услуги по числу фактически проживающих, в случае, если в помещении не установлены индивидуальные приборы учета.

5.2.13. В случае переплаты по одному виду коммунальных услуг и недоплаты по другому виду услуг производить погашение встречных денежных обязательств.

5.2.14. Принимать от Собственника плату за жилищные и коммунальные услуги.

5.2.15. Выступать инициатором общих собраний собственников.

5.2.16. Оказывать на платной основе услуги Собственникам по ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, не относящихся к общему имуществу дома. Размер платы определяется по прейскуранту, утвержденному Управляющей организацией.

5.2.17. Оказывать иные услуги, не предусмотренные настоящим Договором за дополнительную плату.

5.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Использовать Помещение строго в соответствии с его назначением.

5.3.2. Своевременно и в полном объеме участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем внесения оплаты, а также своевременно и в полном объеме оплачивать предоставленные коммунальные услуги.

5.3.3. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение трех лет с момента их совершения.

5.3.4. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым помещением, правила содержания общего имущества и придомовой территории, правила пожарной безопасности.

5.3.5. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения жилого и (или) нежилого помещения, а также производить ремонт, либо замену неисправного санитарно-технического или

другого оборудования в границах эксплуатационной ответственности. Границы эксплуатационной ответственности изложены в приложении № 2.

5.3.6. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправности общего имущества многоквартирного дома немедленно сообщать о них в Управляющую организацию и при необходимости в соответствующую аварийную службу.

5.3.7. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо проживающих в Помещении лиц.

5.3.8. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций помещения (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз. По согласованию с Собственником оплата за вывоз выше указанного крупногабаритного и строительного мусора включается Управляющей компанией в квитанцию.

5.3.9. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома, в том числе технические и подсобные помещения, балконы и лоджии.

5.3.10. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые и непищевые отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный, бьющийся или тяжелый мусор в контейнеры для сбора твердых бытовых отходов.

5.3.11. Не производить переустройства и (или) перепланировку помещения, принадлежащего ему на праве собственности, а также общего имущества многоквартирного дома без получения соответствующего согласования, предусмотренного законодательством РФ и без уведомления Управляющей организации.

5.3.12. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и в необходимых случаях согласования с Управляющей организацией.

5.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

5.3.14. Допускать в заранее согласованное Сторонами Договора время в Помещение работников Управляющей организации или уполномоченных ею лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых работ и для ликвидации аварии.

5.3.15. В случае расторжения договора управления предоставлять Управляющей организации в трехдневный срок показания и заводской номер (иные характеристики) индивидуальных приборов учета.

5.3.16. Не производить самостоятельно слив теплоносителя из системы приборов отопления.

5.3.17. Незамедлительно сообщать в управляющую компанию/аварийно - диспетчерскую службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижение параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

5.3.18. Обеспечить в ночное время соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства людям, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством.

5.3.19. Соблюдать правила проведения шумных ремонтных работ в многоквартирном доме согласно законодательству г. Перми.

5.3.20. Собственник не вправе устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без письменного разрешения Управляющей организации и с согласования с собственниками, чьи интересы затрагиваются.

5.3.21. Собственник не вправе устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и механизмы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов и отопления, регулирующую запорную аппаратуру - без письменного согласия Управляющей организации.

5.3.22. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

5.3.23. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих соответствующих сертификатов, не отвечающих требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам.

5.3.24. При наличии транспортного средства не размещать его на газонах (при их наличии) и в местах, где оно может препятствовать уборке территории и вывозу мусора.

5.3.25. Собственник нежилого помещения многоквартирного дома обязуется заключить договор на поставку электроэнергии, отпуск воды и водоотведение, и т.п. с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать услуги в объеме, отвечающим параметрам качества и надежности.

5.4.2. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и оказания услуг в соответствии с условиями Договора.

5.4.3. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках, и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

5.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

5.4.5. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

5.4.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством.

6. Платежи и расчеты по Договору

6.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги: жилищные услуги: управление многоквартирным домом, содержание общего имущества многоквартирного дома, текущий ремонт общего имущества дома, уборка и санитарная очистка земельного участка. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома приведен в Приложении № 3.

6.2. Размер платы за жилищные услуги устанавливается на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации.

Тарифы на услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме приведены в Приложении № 5.

6.3. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям напрямую. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией.

6.4. Размер платы (взноса) на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с выбором на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома формирования фонда на капитальный ремонт.

6.5. Оплата Собственником оказанных по Договору услуг осуществляется ежемесячно на основании выставленного Управляющей организацией счета-квитанции (для физических лиц), для юридических лиц - на основании выставленного Управляющей организацией счета. В выставленном счете-квитанции указываются: размер оплаты (стоимости) указанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате указанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определяемая в соответствии с условиями п. 7.4 настоящего Договора, и расчетный счет, на который вносятся платежи.

6.6. Срок оплаты услуг Управляющей организации по настоящему Договору – до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

6.7. Не использование Собственником Помещения не является основанием не внесения оплаты за услуги по Договору.

6.8. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют объем необходимых работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 20 банковских дней со дня выставления счета.

7. Ответственность сторон

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший не по ее вине или не по вине ее работников.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

7.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленным разделом 6 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом в соответствии с п. 6.5. настоящего Договора и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

7.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных ситуаций.

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

7.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.9. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора, проведении взаиморасчетов.

7.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Прочие условия

8.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или по поводу Договора Стороны будут стараться разрешать путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в судебные органы.

8.2. В соответствии со ст. 161.1. Жилищного кодекса РФ председатель Совета многоквартирного дома и(или) Совет многоквартирного дома на основании решения общего собрания многоквартирного дома вправе заключить Договор управления многоквартирным домом.

9. Согласие субъектов персональных данных на обработку персональных данных

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

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

9.3. Согласие на обработку персональных данных действует с момента подписания данного Договора и действует в течение действия настоящего Договора. Хранение персональных данных осуществляется в форме, позволяющей определить субъекта персональных данных, не дольше, чем этого требуют цели обработки персональных данных, если срок хранения персональных данных не установлен федеральным законом, обрабатываемые персональные данные подлежат уничтожению либо обезличиванию по достижении целей обработки или в случае утраты необходимости в достижении этих целей.

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

10. Изменение и расторжение Договора

10.1. Изменения условий Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, кроме случаев, установленных законодательством РФ.

10.2. Договор может быть расторгнут Собственниками или Управляющей компанией. Для расторжения Договора заинтересованная Сторона должна письменно уведомить об этом другую Сторону не менее чем за месяц до даты расторжения.

10.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация в течение 5-ти дней обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, либо в случае непосредственного управления домом Собственниками одному из Собственников, указанных в решении общего собрания Собственников или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику Помещения в многоквартирном доме.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключен сроком на 5 лет.

11.2. В случае, если ни одна из сторон до истечения срока действия Договора письменно не заявила о своем намерении прекратить Договор по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

11.3. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

12. Приложения

Приложение № 1 – Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории.

Приложение №2 – Границы эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования между Собственником и Управляющей организацией.

Приложение №3 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, предоставляемых по Договору.

Приложение №4 - Состав общего имущества дома.

Приложение №5 - Тарифы на услуги по управлению многоквартирным домом, содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №6 – Тарифы на коммунальные услуги с _____ г.

Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация: ООО «УК «Тандемстрой» Юридический адрес: 614065, г. Пермь, ул. Шоссе космонавтов, д. 203 а Почтовый адрес: 614065, г. Пермь, ул. Шоссе Космонавтов, д. 203 а ИНН/КПП: 5905048103/590501001 ОГРН: 1165958118754 р/сч: 40702810324420000537	Собственники: г. Пермь, ул. Лукоянова, д. 8/1  
--	--

Банк: Филиал «Центральный» банка ВТБ
(ПАО)
к/с; 30101810145250000411
БИК: 044525411
Эл. п. tandemperm@list.ru
Тел: 226-88-66, 241-44-70

Генеральный директор

 /О.П. Шадрина/



МП

Перечень работ, оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, оказываемых по Договору.

1. Управление многоквартирным домом, организация работ по его содержанию и текущему ремонту.
2. Содержание общего имущества многоквартирного дома.
3. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
4. Содержание придомовой территории.
5. Очистка мусоропроводов.
6. Уборка лестничных клеток.

Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту соответствует действующему законодательству г. Перми и Российской Федерации, и может быть изменен в связи с принятием новых нормативных актов.

Перечень работ, оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома.

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.3. Прочистка водоотведения (канализационной) лежанки в подвальных помещениях и ливневой канализации технических этажах.

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.5. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весеннее - летний период.

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок

2.2. Консервация системы центрального отопления.

2.3. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осеннее - зимний период.

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Утепление выходов на кровлю.

3.3. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.

3.4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.5. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.6. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

- 4.1. Частичный ремонт кровли в местах примыкания к вентканалам.
- 4.2. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
- 4.3. Прочистка общедомовой канализации.
- 4.4. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.5. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Работы по санитарному содержанию

- 5.1. Санитарное содержание придомовой территории:
 - уборка и очистка придомовой территории;
 - уборка контейнерных площадок;
- 5.2. Санитарное содержание лестничных клеток:
 - влажное подметание лестничных площадок и маршей;
 - мытье лестничных площадок и маршей;
 - мытье окон;
 - влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков;
 - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков.
- 5.3. Санитарное содержание подвалов, техподполий:
 - уборка подвалов от мусора;
 - просушка подвалов;
 - дератизация, дезинсекция и дезинфекция подвальных помещений.
- 5.4. Санитарное содержание и очистка мусоропроводов, мусороприемных камер.

6. Прочие работы

- 6.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 6.2. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- 6.3. Поверка контрольно-измерительных приборов.
- 6.4. Удаление с крыш снега и наледей.
- 6.5. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 6.6. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
- 6.7. Обслуживание общедомовых узлов учета водо-, теплоснабжения и электрообеспечения.
- 6.8. Услуги по аварийному обслуживанию жилого дома.
- 6.9. Услуги по обеспечению коммунальным освещением.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Устранение неисправностей кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем центрального отопления.

9. Установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.

10. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

1. Подводящая и отводящая системы теплоснабжения (трубопроводы) и отключающие устройства в местах общего пользования дома (подвал, тех. этаж и т.д.), а также транзитные стояки от стояков до отсекающей арматуры (первый вентиль) в Помещении (квартире), при отсутствии арматуры - до первых сварных или резьбовых соединениях на стояках.

2. Системы холодного и горячего водоснабжения (трубопроводы) и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования дома (подвал, тех. этаж и т.д.), а также транзитные стояки общей домовой системы до отсекающей арматуры (первый вентиль) в Помещении (квартире), при отсутствии арматуры - до первых сварных или резьбовых соединениях на стояках.

3. Система водоотведения (канализации), расположенная в местах общего пользования дома (подвал, тех. этаж и т.д.), а также транзитные стояки общей домовой системы до плоскости раструба тройника у точки присоединения отводящей трубы в Помещении (квартире).

4. Вводно - распределительные устройства, начиная с входных зажимов питающих кабелей с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления, общедомовые электрические сети в технических подвалах, подпольях, на чердаке, а также магистральные питающие линии до выходных соединительных клемм автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Этажные щитки и шкафы с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков электроэнергии. Осветительные установки общедомовых помещений, включая светильники.

Управляющая компания: Генеральный директор ООО «УК «Тандемстрой»  О.П. Шадрина	Собственники: г. Пермь, ул. Лукоянова, д. 8/1 
---	--

Границы эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования между Собственником и Управляющей организацией.

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца квартиры и (или) нежилого помещения является точка отвода инженерных сетей к квартире (нежилому помещению) от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности

1. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в Помещение (квартира) – обслуживает собственник.
2. В системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенных в Помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым резьбовым соединениям на стояках. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть – собственник.
3. На системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в Помещении (квартире). Транзитный стояк канализации и тройник обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть – собственник.
4. На системе электроснабжения – вводные соединительные клеммы расчетных средств измерения (электросчетчик) в квартире – обслуживает собственник.
5. На системе переговорно – замочного устройства (при наличии) ПЗУ -- точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общему домовому кабелю обслуживает собственник с подрядчиком.
6. На системе охранно – пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ) (при наличии) – точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику ОПС и АППЗ в Помещении обслуживает Управляющая организация.

Управляющая компания: Генеральный директор ООО «УК «Тандемстрой»  О.П. Шадрина	Собственники: г. Пермь, ул. Лукьянова, д. 8/1  
--	---

Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории

Адрес дома: г. Пермь, ул. Лукоянова, д. 8/1

Год постройки – 1976 г

Год ввода в эксплуатацию – 1976 г

Материал стен – кирпич

Конструкция и материал кровли – мягкая

Наличие подвала, полуподвала, технического подполья – подвал

Наличие чердачного помещения – отсутствует

Этажность – 5

Количество подъездов – 3

Количество квартир – 47

Количество лестничных клеток –

Площадь лестниц - м2

Общая полезная площадь дома, кв.м. – м2

в т.ч. жилых помещений кв.м. – м2

нежилых помещений 0 кв.м. м2

Наличие видов инженерного оборудования –

Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны) – кв м

Контейнерная площадка – на придомовой территории отсутствует .

Управляющая компания: Генеральный директор ООО «УК «Тандемстрой»  МП _____ О.П. Шадрина	Собственники: г. Пермь, ул. Лукоянова, д. 8/1  
---	--

Приложение №4
К договору № 8
От 04.03.2018

Состав общего имущества дома
Адрес дома: г. Пермь, ул. Лукоянова д. 8/1

№	Общее имущество
1.	фундамент дома
2.	цоколь и отмостка
3.	крыша дома с перекрытием и кровлей, несущей конструкцией, вентиляционными шахтами и дымоходами.
4.	крыльцо подъезда
5.	стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления конструкций
6.	внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
7.	входные двери в подъезд, тамбур, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок.
8.	коридоры, проходы с дверями и перегородками
9.	общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности
10.	разводящие и стояковые трубы холодного и горячего водоснабжения, канализации
11.	вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения, обогрев лифтового оборудования, водомерный узел,
12.	заземляющие устройства
13.	электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение
14.	Технические помещения: водомерный узел, чердак, кабельная, насосная, кладовая, диспетчерская, машинные отделения лифтового хозяйства, шахты лифта
15.	Наружные инженерные сети водопровода, канализации, электроснабжения.
16.	придомовая территория в границах дома

Управляющая компания: Генеральный директор ООО «УК «Тандемстрой»  О.П. Шадрина	Собственники: г. Пермь, ул. Лукоянова, д. 8/1  
---	---

Приложение №5
К договору 18
От 04.03.2025

Тарифы на услуги по управлению многоквартирным домом, содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

№ п./п	Наименование услуги (работы)	Тариф, руб. за м ²	Примечания
1.	Управление многоквартирным домом		
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме		
3.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме		
4.	Содержание и ремонт лифтов		
5.	Уборка лестничных клеток		
6.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка		
7.	Эксплуатация общедомовых приборов учета электроэнергии, тепловой энергии, горячей воды, холодной воды		
8.	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов		
9.	ГВС, ХВС, электроснабжение, водоотведение и отопление МОП Согласно показаниям общедомового счетчика		
	Всего		

Примечание: Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме формируется с учетом комплекса предоставляемых услуг (выполняемых работ), и состава общего имущества в многоквартирном доме. Тарифы и перечень услуг и работ могут быть изменены в соответствии с законодательством РФ и г. Перми и Пермского края, решением общего собрания собственников, установкой дополнительного оборудования и систем и в соответствии с договорами поставщиков услуг.

Управляющая компания: Генеральный директор ООО «УК «Тандемстрой»  О.П. Шадрина	Собственники: г. Пермь, ул. Лукоянова, д. 8/1  
--	---

ТАРИФЫ на коммунальные услуги устанавливаются в соответствии с тарифами, утвержденными нормативными актами уполномоченных органов г. Перми и Пермского края

№	Наименование статьи	Тариф (руб)	Единица измерения	Примечание
1.	Тариф электроэнергия день	6,05	кВт	
2.	Тариф электроэнергия ночь	3,72	кВт	
3.	Тариф на газ	7,69	куб.м	
4.	Тариф на холодную воду	41,45	куб	
5.	Тариф на горячую воду	41,45	куб	
6.	Тариф на водоотведение	36,45	куб	
7.	Тариф на тепловую энергию, для расчета за коммунальную услугу по отоплению	2399,41	ГКал	

Примечание:

Тарифы могут быть изменены в соответствии с Законодательством РФ, Пермского края и г. Перми, решением общего собрания собственников, и в соответствии с договорами поставщиков услуг

Управляющая компания: Генеральный директор ООО «УК «Тандемстрой»  О.И. Шадрина	Собственники: г. Пермь, ул. Лукоянова, д. 8/1  
--	---