

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**

г. Киров

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Азбука быта»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Туранова Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственник помещения (пользователь), расположенного по адресу:

г. Киров, ул. Садаковская, дом 8 (далее многоквартирный дом), квартира \_\_\_\_\_ именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Собственник**» («**Пользователь**» «**Лицо принявшее от застройщика жилые помещения по акту приема-передачи**»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** Предметом настоящего Договора является оказание «Управляющей организацией» по заданию «Собственника (пользователя) за плату услуг и выполнение работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

**1.2.** «Стороны» договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значения, указанные в п.1.2. настоящего Договора.

**«Собственник» помещения** - субъект, обладающий правом владения, пользования, распоряжения принадлежащим ему на праве собственности (не)жилым помещением в многоквартирном доме, несущий бремя ответственности за данное помещение и его содержание, а также за общее имущество «Собственников» помещений в данном доме в размере доли, пропорциональной общей площади указанного помещения.

**«Пользователи» помещения** - иные лица, пользующиеся помещениями на любых законных основаниях: лица, принявшие от Застройщика жилые помещения по акту приема-передачи, арендаторы помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления и т.д.

**«Наниматели»** - лица, владеющие и пользующиеся помещениями в данном многоквартирном доме на основании договора социального найма.

**1.3.** «Управляющая организация» предоставляет услуги по содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности согласно Акту о границах эксплуатационной ответственности сторон (Приложение №1).

«Перечень жилищных и коммунальных услуг» установлен сторонами в Приложении №2 к настоящему договору.

«Перечень услуг и работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» (вместе с Перечнем дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме), закреплён в Приложении №5 являющимся неотъемлемой частью договора

**1.4.** Управление многоквартирным домом осуществляется «Управляющей организацией» в интересах «Собственников» и «Пользователей» помещений в период срока действия договора, установленного в разделе 8 настоящего договора.

**1.5.** Условия настоящего договора являются обязательными для всех «Собственников» и «Пользователей» помещений.

**1.6.** Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, определяется ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, тех. паспортом на жилой дом, актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**2.1.** «Управляющая организация» обязуется:

**2.1.1.** Обеспечить надлежащее функционирование и эксплуатацию здания с соблюдением характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома.

**2.1.2.** Организовать работы по содержанию общего имущества в порядке и объеме, указанных в Приложении №5 в пределах сумм, поступивших от «Собственников» и «Пользователей» помещений.

**2.1.3.** Организовать проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома согласно п.2.1.2 договора и в пределах сумм, поступивших от «Собственников» и «Пользователей» помещений.

**2.1.4.** Организовать работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при необходимости по дополнительному соглашению. Необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, объем, общая стоимость и сроки начала работ по проведению капитального ремонта, порядок финансирования и сроки возмещения расходов, необходимых для капитального ремонта определяются «Управляющей организацией» и собственниками помещений на общем собрании собственников.

**2.1.5.** Обеспечивать решение вопросов пользования общим имуществом «Собственников» помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания «Собственников» помещений.

**2.1.6.** Обеспечивать «Собственников» и «Пользователей» помещений коммунальными услугами путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, в целях бытового потребления соответствующих услуг собственникам и пользователям помещений. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления

коммунальных услуг и СанПиН.

**2.1.7.** Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- а)** ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома,
- б)** начисление и сбор платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома с последующей оплатой поставщикам услуг,
- в)** проведение комиссионных обследований помещений по необходимости,
- г)** планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом технического состояния и фактического объема финансирования собственниками помещений,
- д)** ведение технической документации на многоквартирный дом.
- е)** прием и рассмотрение индивидуальных обращений от «Собственников» и «Пользователей» помещений,
- ж)** судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к «Собственникам» и «Пользователям» помещений, возникших в результате неуплаты или недоплаты платежей и/или иных платежей, предусмотренных законодательством,
- з)** предоставлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном ЖК РФ,
- и)** организация оформления документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок с места жительства, выписки из финансово-лицевого счета,
- к)** организация начислений льгот по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством,
- л)** организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, установленным законодательством и договором. В случае отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, производить перерасчет платы за жилищные и коммунальные услуги в установленном законом порядке,
- м)** за 30 дней до прекращения действия настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или одному из «Собственников», указанного в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе «Собственниками» непосредственного управления.

**2.1.8.** Сохранять конфиденциальность персональных данных физических лиц, ставших известными ей в связи с исполнением своих обязанностей по настоящему договору и принимать все необходимые меры для ее защиты, производить обработку персональных данных в соответствии с действующими федеральными законами РФ.

## **2.2. «Собственники» помещений обязаны:**

**2.2.1.** Поддерживать помещения, находящиеся в их собственности в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать помещения, в соответствии с их назначением..

**2.2.2.** Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества, Правила предоставления коммунальных услуг.

**2.2.3.** Соблюдать права и законные интересы пользователей смежных жилых и нежилых помещений. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования, приборов учета или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

**2.2.4.** Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении. При не использовании «Собственником» помещений – нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, на отопление помещений.

В случае, когда «Собственником» помещения выступает государственный орган или муниципальное образование «Город Киров», предоставившие помещения по договору социального найма, аренды обязанности по оплате за найм, содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги несут непосредственно наниматели жилых помещений и арендаторы нежилых помещений. Плату за содержание и ремонт помещения, а так же плату за коммунальные услуги наниматели вносят Управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого помещения в согласованном с Управляющей организацией порядке. Обязанность нанимателя помещения по договору найма помещения государственного или муниципального жилищного фонда по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения такого договора. До заселения помещений, государственного или муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

**2.2.5.** Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в общем собрании собственников.

**2.2.7.** Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленные действующим законодательством.

**2.2.8.** Допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также для контроля над их эксплуатацией и для ликвидации аварий - в любое время.

**2.2.9.** Своевременно сообщать «Управляющей организации» обо всех замеченных неисправностях в работе инженерных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

**2.2.10.** Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

**2.2.11.** Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими и другими приборами, не допускать

установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

**2.2.12.** Выбрать в порядке, установленном законодательством уполномоченного представителя дома.

### **2.3.«Пользователи» помещений обязуются:**

**2.3.1.** Использовать помещения, находящиеся в их пользовании (в т.ч. хозяйственном ведении или оперативном управлении, аренде, безвозмездном пользовании), в соответствии с их назначением.

**2.3.2.** Своевременно и полностью вносить «Управляющей организации» соразмерно площади нежилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги. В случаях не использования «Пользователями» нежилых помещений - нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, отопление.

**2.3.4.** Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленные действующим законодательством.

**2.3.5.** Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

**2.3.6.** Соблюдать права и законные интересы пользователей смежных жилых и нежилых помещений. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

**2.3.7.** Обеспечить сохранность и содержание занимаемого помещения в соответствии с договором аренды (безвозмездного владения, оперативного пользования и т.д.).

**2.3.8.** Допускать в занимаемые нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, для проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также для контроля над их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

**2.3.9.** Своевременно сообщать «Управляющей организации» обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах.

**2.3.10.** Согласовывать в порядке, установленном Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг и т.д.

**2.3.11.** Соблюдать порядок переустройства и перепланировки нежилого помещения, установленный ЖК РФ.

## **3.ПРАВА СТОРОН**

### **3.1.«Управляющая организация» имеет право:**

**3.1.1.** Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по перечню работ.

**3.1.2.** В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении, организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств «Собственников» и «Пользователей» помещения.

**3.1.3.** Требовать надлежащего исполнения «Собственниками» и «Пользователями» своих обязанностей по настоящему договору.

**3.1.4.** При необходимости вносить предложения по проведению капитального ремонта, при согласовании с уполномоченным представителем «Собственников», с последующим утверждением на очередном общем собрании.

**3.1.5.** В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на содержание и текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

**3.1.6.** Для устранения аварийной ситуации на внешних сетях тепло-, водо-, электро-, газоснабжения и водоотведения проводить работы в границах земельного участка дома согласно порядка проведения земляных работ в г.Кирове.

**3.1.7.** Требовать от «Собственников» и «Пользователей» помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

**3.1.8.** За дополнительную плату выполнять иные работы, не вошедшие в перечень, указанный в пункте 2.1.7 настоящего договора путем заключения сторонами дополнительного соглашения:

а) установка и обслуживание общих домовых приборов учета,

б) при наличии положительного решения собственников заключать от их имени договор аренды помещений, входящих в состав общего имущества.

в) другие услуги в части управления многоквартирным домом, не противоречащие действующему законодательству.

### **3.2.«Собственники» имеют право:**

**3.2.1.** Организовывать внеочередное собрание собственников с участием представителя «Управляющей организации». Указанный представитель должен быть официально проинформирован «Собственниками» о дате проведения и повестке собрания за 10 дней.

**3.2.2.** Определить в соответствии с законодательством уполномоченного представителя «Собственников» для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, а также для рассмотрения письменного отчета о выполнении обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору.

**3.2.3.** Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

**3.2.4.** Осуществлять через уполномоченного представителя контроль над фактическим выполнением работ, их объемом и качеством, целевым использованием средств.

**3.2.5.** При причинении имуществу «Собственника» или «Пользователя» помещения ущерба вследствие аварий на общедомовых инженерных сетях требовать от «Управляющей организации» составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

**3.3. «Пользователи» имеют право:**

**3.3.1.** Требовать надлежащего исполнения «Управляющей организацией» ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

**3.3.2.** При причинении имуществу «Пользователей» помещений ущерба вследствие аварий на общедомовых инженерных сетях требовать от «Управляющей организации» составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

**3.4. «Собственникам» и «Пользователям» помещений запрещается:**

**3.4.1.** Производить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу, устанавливать регулирующую и запорную арматуру, несоответствующую проекту, без согласования с «Управляющей организацией».

**3.4.2.** Подключать и использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей расчетную мощность используемого помещения.

**3.4.3.** Устанавливать, подключать оборудование, параметры которого превышают возможности инженерных систем жилого дома.

**3.4.4.** Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления и т.д.)

**3.4.5.** Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

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

**3.4.7.** Захламлять чердаки и подвалы какими-либо предметами, производить перепланировку и переустройство мест общего пользования без соблюдения установленного законодательством РФ порядка.

**4. ПЛАТА ЗА ПОМЕЩЕНИЕ «СОБСТВЕННИКОВ» И «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ». РАЗМЕР И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**4.1.** Цена договора управления определяется ежегодно на общем собрании «Собственников» помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается в размере стоимости услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы остается прежним.

**4.2. Плата за помещение и коммунальные услуги для «Собственника» жилого помещения включает в себя:**

**а)** плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**б)** плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг утверждаемых субъектом региона, и тарифами, утвержденными соответствующими органами в порядке, установленном федеральным законом по количеству граждан, проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении.

**4.3.** Плата за помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

**а)** плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

**б)** плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. Размер платы за наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного или муниципального жилищного фонда определяется, исходя из занимаемой общей площади, и устанавливается органами местного самоуправления.

**в)** плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых субъектом региона и тарифами, утвержденными соответствующими органами в порядке, установленном федеральным законом, по количеству граждан, проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении.

**4.4. Плата за помещение для «Собственника» и «Пользователя» нежилого помещения включает в себя:**

**а)** плату за содержание и ремонт общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**б)** плату за услуги аварийной службы;

**в)** плату за коммунальные услуги.

**4.5.** Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» жилых помещений определен в Приложении №3 к настоящему договору..

**4.6.** «Собственники» вносят плату в фонд капитального ремонта в соответствии с решением общего собрания.

**4.7.** Плата вносится на расчетный счет «Управляющей организации» ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за

истекшим месяцем, согласно предъявленного расчета платы «Собственнику», «Пользователю» или «Нанимателю».

**4.8.** Изменения размера платы в части коммунальных услуг производятся «Управляющей организацией» в одностороннем порядке при изменении стоимости данных услуг в установленном порядке согласно действующего законодательства.

**4.9.** Граждане, имеющие право на льготы должны представить «Управляющей организации» документы, подтверждающие право на льготу, удостоверенные органами социальной защиты,

## **5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ**

**5.1.** «Управляющая организация» на отчетном собрании представляет «Собственникам» ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала, следующего за отчетным периодом. Отчетный период устанавливается один календарный год.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

**6.2.** Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

**6.3.** «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

**а)** в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

**б)** невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

**6.4.** «Управляющая организация» отвечает за ущерб, причиненный «Собственнику» ее виновными действиями.

**6.5.** «Управляющая организация» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственника» из-за недостатка средств предназначенных для содержания и ремонт, а также неисполнения «Собственниками» и «Пользователями» помещений обязательств по оплате услуг.

## **7. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ» И «СОБСТВЕННИКОВ»**

**7.1.** «Собственники» взаимодействуют с «Управляющей организацией» по вопросам настоящего договора непосредственно через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**8.1.** Настоящий договор вступает в силу с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015г.

**8.2.** Настоящий договор заключается на срок три года. Договор расторгается в соответствии с действующим законодательством.

**8.3.** В случае прекращения у «Собственника» нежилого помещения права собственности на данное помещение в многоквартирном доме (прекращения у «Пользователя» договора аренды на помещение), «Стороны» оформляют Дополнительное соглашение, после чего договор в отношении указанного лица считается расторгнутым.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**9.1.** Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

**9.2.** Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

**9.3.** Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя «Собственников», второй у «Управляющей организации». «Управляющая организация» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся «Собственнику», являющемуся стороной договора.

**9.4.** Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

**9.5.** При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, «Стороны» руководствуются действующим законодательством РФ и другими нормативными документами.

**9.6. Неотъемлемыми приложениями** к настоящему договору являются:

Приложение №1 «Перечень границ эксплуатационной ответственности общего имущества».

Приложение №2. «Перечень жилищных и коммунальных услуг».

Приложение №3. Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» жилых помещений.

Приложение №4 «Состав общего имущества».

Приложение №5 «Перечень услуг и работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» (вместе с Перечнем дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме).

**Приложение №1. Перечень границ эксплуатационной принадлежности общего имущества.**

Собственники утвердили следующие границы эксплуатационной принадлежности общего имущества в многоквартирном доме:

- а) система электроснабжения - до вводных клемм на квартирном приборе учета, а при их отсутствии - до отключающих аппаратов одного жилого помещения;
- б) системы холодного водоснабжения - до запорной арматуры от стояков;
- в) система канализации - до тройника стояка.

**Приложение №2. Перечень жилищных и коммунальных услуг.**

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| 1. Содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.             | 3. Холодное водоснабжение. |
| 2. Вывоз твердых бытовых отходов (кроме собственников и пользователей нежилых помещений) | 4. Водоотведение.          |
|  | 5. Электроснабжение        |

**Приложение №3. Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» жилых помещений.**

Вид платы	Ед. измерения	Размер платы с 1ед. в месяц (руб.)
холодное водоснабжение и водоотведение	проживающий, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу для населения): Питьевая вода: с 01.01.2015г. по 30.06.2015г. – <b>21.88</b> р./куб.м. с 01.07.2015г. по 31.12.2015г. – <b>23.92</b> р./куб.м. Водоотведение: с 01.01.2015г. по 30.06.2015г. – <b>16.01</b> р./куб.м. с 01.07.2015г. по 31.12.2015г. – <b>17.55</b> р./куб.м.
электроснабжение	проживающий, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу для населения): электроэнергия: <b>3.08</b> р./кВт
фонд содержания и ремонта (текущего ремонта), в т.ч. вывоз мусора, электроэнергия мест общего пользования, управление жилищным фондом	кв.м. общей площади помещения	По тарифу: <b>17.21</b> р./кв.м общей площади жилого помещения

**Приложение №4. Состав общего имущества.**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Техническое состояние
1. Тех.подвал	Площадь <u>889,12</u> кв.м. Перечень установленного инженерного оборудования: 1.водопровод 2.электроосвещение 3.канализация	хорошее
2.Лестничные клетки и тамбуры	Площадь <u>318,2</u> кв.м.	хорошее
3.Ограждающие и несущие конструкции дома		хорошее
4.Фундаменты	Железобетонные блоки	хорошее
5.Крыши	Мягкая кровля	хорошее
6.Вентиляция		хорошее
7.Электрическое и санитарно-техническое оборудование	ВРУ, водомерный узел	хорошее
8.Земельный участок	Кадастровый номер №43:40:002506:21	

**Приложение №5. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (для домов имеющих 3 этажа)**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок,

внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.

Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, 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. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки.

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

#### 7. 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;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

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;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

#### 8. 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;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

#### 9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

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 подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов 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);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

#### 10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами,

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. 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.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. 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.



II. Работы, необходимые для надлежащего содержания  
оборудования и систем инженерно-технического обеспечения,  
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:  
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности  
оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной  
установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

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;

15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления  
и водоотведения в многоквартирных домах:

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);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие  
мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов  
(смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных  
элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек,  
внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора  
внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков (при их наличии);

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)  
в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и  
регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного  
оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры  
сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых  
электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества  
в многоквартирном доме

18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме,  
уборка мест общего пользования (мытьё, подметание лестничных клеток/площадок);

19. 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:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от  
снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных  
на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

20. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных  
на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

21. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов,:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

22. 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.

22. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

#### IV. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

23. Установка и вывоз в течение года 2-х контейнеров под крупногабаритный мусор.

24. Мытье фасада здания 1 раз в год.

25. Окраска стен, потолков в местах общего пользования 1 раз в 5 лет.

26. Озеленение территории путем высадки деревьев и газона.

27. Окраска малых архитектурных форм 1 раз в год.

28. Установка дополнительных урн.

29. Установка дополнительных скамеек.

30. Сервисное обслуживание индивидуальных газовых котлов в течение первого года эксплуатации.

31. Установка доводчиков на тамбурные двери в подъезде.

32. Окраска бордюров 1 раз в год.

33. Нанесение разметки стояночных мест.

34. Замена ламп накаливания на энергосберегающие лампы в подвальном помещении по мере выхода из строя.

### ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

#### «Управляющая организация»:

##### **ООО Управляющая компания «Азбука быта»**

Юридический адрес: 610002, г. Киров, ул. Урицкого, д. 51, кв. 155

Почтовый адрес: 610000, г. Киров, Динамовский проезд, 4

ИНН 4345389770, КПП 434501001

ОГРН 1144345015583

р/с 40702810500009101353 в ОАО КБ «Хлынов» г. Киров

к/с 30101810100000000711

БИК 043304711

Тел. (8332) 76-20-11

Генеральный директор ООО Управляющая компания «Азбука быта» \_\_\_\_\_/Туранов А.Г./  
м.п.

#### «Собственник»:

Помещение общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м.

Наименование

(ФИО): \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

ИНН: \_\_\_\_\_ Свидетельство о праве собственности № \_\_\_\_\_

Паспортные данные:

Банковские реквизиты:

Телефон: \_\_\_\_\_

Иные данные \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_