ДОГОВОР № 12/15
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Киров, ул. Маршала Конева, д. 7 корпус 5.

г. Киров «1» 08 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Союз 43», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Устинова Виталия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений (пользователи жилых и нежилых помещений), расположенных в многоквартирном доме по адресу: г. Киров, ул. Маршала Конева, дом № 7 корпус 5 (далее многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственник» («Пользователь»), по инициативе «Собственников» и в соответствии с решением общего собрания «Собственников» помещений в форме заочного голосования от «22» июня 2015 г., заключили настоящий Договор, согласно прилагаемому реестру лиц подписавших договор управления, о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор управления заключен в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ и решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 7 корпус 5, по улице Маршала Конева, города Кирова (протокол собрания № 1 от 22 июня 2015 года).

1.2. Условия данного договора определены Общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Данные условия являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ, действующим законодательством РФ, в том числе «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.03г. № 170, «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, перечень работ и услуг по содержанию общего имущества определен с учетом Постановления правительства РФ № 290 от 03.04.2013,правилами пользования электро- и теплоэнергией, водой и канализацией, ППБ-01-03, принятыми техническими регламентами, СНиПами, СанПиНами, иными нормативно-правовыми актами федерального законодательства, законодательства Кировской области и правовыми актами МО «Город Киров».

1.4. При вступлении в действие после заключения настоящего договора нормативных актов, затрагивающих права и обязанности как Управляющей организации, так и Собственников (Пользователей) жилых и нежилых помещений, Стороны настоящего договора будут руководствоваться требованиями действующего законодательства.

2. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Многоквартирный дом — совокупность двух и более помещений, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, принадлежащий жилому дому, либо в помещения общего пользования, и элементов общего имущества, состав которого определяется в соответствии с жилищным законодательством РФ.

Собственник - субъект права (физическое, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование), обладающий правом собственности на жилое/нежилое помещение 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 (доли участия).

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность за нарушение требований настоящего договора (ст. 31 ЖК РФ).

Собственники помещения в многоквартирном доме, обладающие им на праве общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по внесению обязательных платежей за указанное помещение.

Пользователи - иные лица, пользующиеся нежилым помещением на любых законных основаниях: арендаторы помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления и т.д., на которых собственник возложил обязанность заключения договора управления.

Наниматели — лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме по договорам найма.

Нежилое помещение - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом в многоквартирном доме.

Общее имущество - имущество, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (согласно статьи 36 ЖК РФ и «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), а именно:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями помещений собственников и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этой многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном

доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

з) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

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

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

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электроэнергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электроустановок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы сетей до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электроэнергии, а также другого электрооборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или соответствующей организацией коммунального комплекса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Доля участия - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на управление, содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом, и на основании выданной лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания/деятельности Собственников в их жилых/нежилых помещениях в данном многоквартирном доме, надлежащего 'содержания общего имущества в доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организация обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Содержание общего имущества - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций,

оборудования, конструкций.

Капитальный ремонт общего имущества - ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за содержание и ремонт помещения - обязательный платеж, взимаемый с собственника жилого/нежилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги - плата за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов.

Исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Норматив потребления коммунальных услуг - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении.

Общий (квартирный) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире;

Уполномоченный представитель (представители) собственников — выбранный(ые) в соответствии с действующим законодательством лица, уполномоченные представлять интересы собственников во взаимоотношениях с физическими и (или) юридическими лицами, в том числе с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом (Совет дома, председатель Совета дома).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. Предметом договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Киров, ул. Маршала Конева, д 7 корпус 5 является осуществление Управляющей организацией по заданию Собственников в течение согласованного срока за обусловленную плату следующей деятельности:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания/деятельности Собственников (пользователей, нанимателей) в их жилых/нежилых помещениях в данном многоквартирном доме, в том числе реализация «Управляющей организацией» решений Общих собраний собственников по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом дома;
- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме;
- реализация согласованного решения вопросов пользования общим имуществом дома;
- предоставления коммунальных услуг с учетом степени благоустройства дома;
- осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

3.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, техническим паспортом на многоквартирный дом, актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 1) и указывается в Перечне общего имущества (Приложение № 7).

3.3. В состав услуг и работ по настоящему договору управления не входят:

а) содержание и ремонт входных дверей в жилое/нежилое помещение, окон и дверей, расположенных внутри жилого/нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

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

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение

территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

3.4. Содержание и ремонт жилых/нежилых помещений Собственников (Пользователей, Нанимателей) осуществляется за их счет, если иное не предусмотрено действующим законодательством и/ или условиями договоров аренды, безвозмездного пользования, найма и т.д.

3.5. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности согласно Акту о границах эксплуатационной ответственности сторон (Приложение №1). Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме закреплен в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору, являющихся неотъемлемой его частью.

3.6. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений в период срока действия договора, установленного в разделе 10 настоящего договора.

3.7. Условия настоящего договора определены собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются обязательными для всех Собственников и Пользователей помещений.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. **Управляющая организация обязуется:**

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

4.1.2. Организовать работы по содержанию общего имущества в порядке и объеме, указанных в «Перечне работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (Приложении №2), и в пределах сумм, поступивших от Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений.

4.1.3. Организовать проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома согласно «Перечню работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома» (Приложение №3), и в пределах сумм, поступивших от Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений.

4.1.4. 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, и другие условия проведения работ по капитальному ремонту утверждаются Собственниками помещений на общем собрании по предложению Управляющей организации.

4.1.5. Обеспечивать решение вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений.

4.1.6. Обеспечивать Потребителей коммунальными услугами путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и СанПиН.

4.1.7. 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 коммунальные услуги, содержание, текущий и капитальный (по решению общего собрания) ремонт общего имущества дома с последующей оплатой поставщикам работ (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. При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего договора Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

е) прием и рассмотрение индивидуальных и коллективных обращений от Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений,

ж) судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, с Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений, возникших в результате неуплаты или недоплаты платежей за жилищно-коммунальные услуги и/или иных платежей, предусмотренных законодательством,

з) предоставление отчетов о проделанной работе в порядке и сроки, установленные ЖК РФ,

и) организация оформления документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок с места жительства, выписок 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) передача за 30 дней до прекращения действия настоящего договора технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов вновь выбранной управляющей

организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе Собственниками непосредственного способа управления.

4.1.8. Сохранять конфиденциальность персональных данных физических лиц, ставших известными Управляющей организации в связи с исполнением своих обязанностей по настоящему договору и принимать все необходимые меры для ее защиты, производить обработку персональных данных в соответствии с действующим законодательством.

4.2. **Собственники помещений обязуются:**

4.2.1. Утвердить на общем собрании Собственников помещений перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей) Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

4.2.2. Передать проектную, техническую и иную документацию (в случае хранения документации у уполномоченных представителей собственников), необходимую для исполнения Управляющей организацией настоящего договора.

4.2.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать помещение по назначению, соблюдать права и законные интересы других собственников (Пользователей, нанимателей), правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг. При отсутствии в месте проживания более 24 часов (отпуск, командировка и т.д.) сообщать в Управляющую организацию свои контактные телефоны, адреса почтовой и электронной связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут с целью ликвидации аварийной ситуации обеспечить доступ к помещениям Собственника.

Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме. В случае обнаружения аварийной ситуации немедленно принять меры к ее устранению, в случае невозможности принятия таких мер известить о случившемся диспетчера Управляющей организации по телефонам: в рабочее время (8332) 41-75-25, в нерабочее время, выходные и праздничные дни (833264-68-58, 32-15-76(аварийная служба).

4.2.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения вывоз крупногабаритных и строительных отходов осуществлять через Управляющую организацию за счет средств Собственника.

4.2.5. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации в помещение Собственника для осмотра общего имущества, внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, при ликвидации аварий - в любое время.

За воспрепятствование работникам жилищно-коммунальных служб в исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общих внутридомовых инженерных сетей, конструктивных элементов здания, размещенных в жилых или нежилых помещениях жилых домов, статьей 4.8. Закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-30 установлена административная ответственность.

4.2.6. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4.2.7. Соблюдать права и законные интересы Собственников (Пользователей, Нанимателей) 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.

4.2.8. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении в соответствии с действующим законодательством и иных платежей по решению собственников.

В случае, когда Собственником помещения выступает государственный орган или муниципальное образование «Город Киров», то до заселения помещений, государственного или муниципального жилищных фондов в установленном порядке или предоставление помещений в аренду (безвозмездное пользование и т.д.) расходы на содержание помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

4.2.9. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, предусмотренный действующим законодательством.

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

4.2.11. **Соблюдать следующие требования:**

а) не находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без письменного разрешения Управляющей организации, кроме случаев оперативного решения вопросов в аварийных ситуациях;

б) не устраивать кладовки в техническом подвале (техническом подполье) и техническом этаже здания, в иных, не предназначенных для этого местах иначе, чем по решению общего собрания;

в) не производить без надлежаще оформленного разрешения органов местного самоуправления и уведомления Управляющей компании в течение 10 дней после получения разрешительных документов:

- перепланировку жилого/нежилого помещения (изменения его конфигурации либо назначения помещений, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);
- переоборудование (переустройство) жилого/нежилого помещения (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);
- изменение архитектурно-планировочных решений фасада дома, пристройки к зданию.

г) не производить без письменного согласования с Управляющей организацией прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования, не демонтировать или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом; не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

д) не использовать бытовые приборы (машины, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

е) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), сертификата соответствия, не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормативам;

ж) не нарушать имеющиеся схемы учета потребленных коммунальных ресурсов (услуг), в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей,монтажом и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

з) не использовать теплоноситель (химически очищенную воду) из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для каких-либо целей), не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

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

к) не использовать пассажирские лифты для транспортировки стройматериалов и отходов без упаковки;

л) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы. Обеспечить вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов путем самостоятельного заключения договора со специализированными предприятиями и установки дополнительного мусоросборника (контейнера). Данное условие распространяется только на Собственников нежилых помещений

м) не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования;

н) не парковать личные и иные приехавшие к собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, а также на проезжей части прилегающего земельного участка, затрудняя проезд автомобилей оперативных и аварийных служб города.

4.2.12. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки;

4.2.13. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23 по 25 число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 26 числа текущего месяца.

4.2.14. Собственники обязаны ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.2.15. В случае отчуждения принадлежащего ему помещения, Собственник обязан не менее чем за 10 дней в письменном виде уведомить об этом Управляющую организацию и произвести полный расчет за оказанные жилищные и коммунальные услуги.

4.2.16. Предоставлять в Управляющую организацию **в течение пяти рабочих дней** сведения об изменении количества граждан (независимо от факта регистрации), проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих (в случае, если помещение не оборудовано индивидуальным или общим квартирным приборов учета), а также о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания), льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг для расчета платежей за услуги по договору и взаимодействия Управляющей организации с органами соцзащиты населения.

4.3. **Пользователи и Наниматели помещений обязуются:**

4.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы Собственников (Пользователей, Нанимателей) правила пользования помещениями, находящимися в хозяйственном ведении (или оперативном управлении, аренде, безвозмездном пользовании, по договору социального найма), а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

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

4.3.3. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг.

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 Пользователи и 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, до сдачи помещений в аренду, в безвозмездное пользование и т.д. расходы на содержание помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

4.3.4. Согласовывать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку индивидуальных приборов и общих (квартирных) приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных ресурсов.

4.3.5. При отсутствии в месте проживания/нахождения более 24 часов (отпуск, командировка и т.д.) сообщать в Управляющую организацию свои контактные телефоны, адреса почтовой и электронной связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить с целью ликвидации аварийной ситуации доступ к помещениям Пользователя и Нанимателя.

4.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме. В случае обнаружения аварийной ситуации немедленно принять меры к ее устранению, в случае невозможности принятия таких мер известить о случившемся диспетчера Управляющей организации по телефонам: в рабочее время (8332)41-75-25, в нерабочее время, выходные и праздничные дни (8332)64-68-58, 32-15-76 (аварийная служба).

4.3.7. При проведении Пользователем и Нанимателем работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения вывоз крупногабаритных и строительных отходов осуществлять через Управляющую организацию за счет средств Пользователя (Нанимателя).

4.3.8. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации в занимаемое помещение для осмотра общего имущества, внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, при ликвидации аварий - в любое время.

За воспрепятствование работникам жилищно-коммунальных служб в исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общих внутридомовых инженерных сетей, конструктивных элементов здания, размещенных в жилых или нежилых помещениях жилых домов, статьей 4.8. Закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-30 установлена административная ответственность.

4.3.9. Соблюдать права и законные интересы Собственников (Пользователей, Нанимателей) 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.

4.3.10. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный действующим законодательством.

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

4.3.12. **Соблюдать следующие требования:**

а) не находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без письменного разрешения Управляющей организации, кроме случаев оперативного решения вопросов в аварийных ситуациях;

б) не устраивать кладовки в техническом подвале (техническом подполье) и техническом этаже здания, в иных, не предназначенных для этого местах иначе, чем по решению общего собрания;

в) не производить без надлежаще оформленного разрешения органов местного самоуправления и уведомления Управляющей организациив течение 10 дней после получения разрешительных документов:

- перепланировку жилого/нежилого помещения (изменения его конфигурации либо назначения помещений, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);
- переоборудование (переустройство) жилого/нежилого помещения (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в техпаспорт помещения);
- изменение архитектурно-планировочных решений фасада дома, пристройки к зданию.

г) не производить без письменного согласования с Управляющей организацией прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования, не демонтировать или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом; не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

д) не использовать бытовые приборы (машины, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

е) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), сертификата соответствия, не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормативам;

ж) не нарушать имеющиеся схемы учета потребленных коммунальных ресурсов (услуг), в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей, монтажом и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

з) не использовать теплоноситель (химически очищенную воду) из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для каких-либо целей), не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

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

к) не использовать пассажирские лифты для транспортировки стройматериалов и отходов без упаковки;

л) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы. Обеспечить вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов путем самостоятельного заключения договора со специализированными предприятиями и установки дополнительного мусоросборника (контейнера). Данное условие распространяется только на пользователей нежилых помещений

м) не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования;

н) не парковать личные и иные приехавшие к собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, а также на проезжей части прилегающего земельного участка, затрудняя проезд автомобилей оперативных и аварийных служб города.

4.3.13. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки;

4.3.14. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23 по 25 число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 26 числа текущего месяца.

4.3.15. В случае прекращения договора аренды (безвозмездного пользования, найма и т.д.) Пользователь и Наниматель обязаны не менее чем за 10 дней в письменном виде уведомить об этом Управляющую организацию и произвести полный расчет за оказанные жилищные и коммунальные услуги.

4.3.16. Предоставлять в Управляющую организацию **в течение пяти рабочих дней** сведения:

- об изменении количества граждан (независимо от факта регистрации), проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих (в случае, если помещение не оборудовано индивидуальным или общим квартирным приборов учета), а также о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания), льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг для расчета платежей за услуги по договору и взаимодействия Управляющей организации с органами соцзащиты населения.
- о заключенных договорах субаренды поднайма и т.д., в которых обязанность внесения платежей Управляющей организации за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена полностью или частично на субарендатора (поднанимателя и т.д.), с указанием Ф.И.О. наименование и реквизитов поднанимателя, субарендатора и др. контактную информацию.
- о смене ответственного нанимателя или Пользователя, с предоставление копии соответствующих договоров (найма, аренды и т.д.).

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Управляющая организация имеет право:

5.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору управления многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, поставке коммунального ресурса.

5.1.3. Регулировать очередность, сроки выполнения и объемы работ с учетом текущего уровня финансирования. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

5.1.4. При выявлении скрытого существенного дефекта дома, не отражённого в акте технического состояния дома, представить Уполномоченному представителю собственников (Общему собранию собственников) на утверждение различные варианты решения этой проблемы - требования к застройщику, смету на его устранение, и т.д.

5.1.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общему собранию собственников.

5.1.6. Заключать договоры с уполномоченными органами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему договору, в том числе коммунальных услуг, для Собственников (Пользователей и Нанимателей) - граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему договору.

5.1.7. При наличии оснований предлагать увеличение стоимости работ (услуг) по настоящему договору.

5.1.8. Организовывать и проводить проверку технического состояния общих внутридомовых инженерных систем и коммуникаций в помещениях Собственника (Пользователя, Нанимателя).

5.1.9. Требовать надлежащего исполнения Собственниками (Пользователями, Нанимателями) своих обязанностей по настоящему договору.

5.1.10. При необходимости вносить уполномоченному представителю собственников предложения по вопросам корректировки месячных и (или) годовых планов по ремонту с последующим утверждением на общем собрании.

5.1.11. Для устранения аварийной ситуации на внешних сетях тепло-, водо-, электро-, газоснабжения и водоотведения согласовывать владельцам сетей проведение ремонтных работ в границах земельного участка многоквартирного дома согласно порядку проведения земляных работ в г. Кирове.

5.1.12. Представлять интересы Собственников (Пользователей, Нанимателей) в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом многоквартирного дома.

5.1.13. Требовать от Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

5.1.14. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками (Пользователями, Нанимателями), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

5.1.16. Проверять соблюдение Собственниками (Пользователями, Нанимателями) требований, установленных 4.2.11., 4.3.13. Договора.

5.1.17. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, приусловии отсутствия заключенного потребителем-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем потребителю коммунальных услуг, то Управляющая организация рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то Управляющая организация делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

5.1.18. Не выполнять решение общего собрания, если не определен источник финансирования конкретного мероприятия, не входящего в перечень оказываемых услуг (работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.19. Осуществлять судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к Собственникам, (Пользователям, Нанимателям) помещений в многоквартирном доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников (пользователей) и/или иных платежей, предусмотренных законодательством.

5.1.20. За дополнительную плату выполнять иные работы, не вошедшие в перечень, указанный в пункте 4.1.7 настоящего договора, при необходимости путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

5.2. **Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:**

5.2.1. Реализовывать любые права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством, при условии соблюдении прав и законных интересов других собственников (Пользователей и Нанимателей) помещений в многоквартирном доме, Правил пользования помещениями, Правил содержания общего имущества, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и других законодательных актов.

5.2.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги, отвечающих установленным требованиям.

5.2.3. Производить реконструкцию, перепланировку жилого/нежилого помещения, переоборудование (переустройство) указанного помещения, в том числе остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования на основании оформленного в установленном порядке разрешения компетентных органов, с обязательным уведомлением Управляющей организации в течение 10 дней после получения разрешительных документов до начала выполнения работ.

5.2.4. Извещать Управляющую организацию о выявленных недостатках в ее деятельности, в состоянии общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства дома и земельного участка, устранения недостатков в деятельности Управляющей организации.

5.2.5. Обращаться в Управляющую организацию по вопросам перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги, заисключением услуг по управлению, в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность.

5.2.6. Обращаться в Управляющую организацию за возмещением реального ущерба, причиненного Собственнику вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

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

5.2.8. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

5.2.9. Выбрать на общем собрании Уполномоченного представителя собственников помещений для оперативного взаимодействия с Управляющей организацией.Через участие в общем собрании собственников помещений определять порядок использования общих финансовых средств, общего имущества в рамках действующего законодательства.Осуществлять контроль через Уполномоченного представителя за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, в том числе контроль финансового состояния Лицевого счета дома, санитарного и технического состояния дома.

5.2.10. Уполномоченный представитель (уполномоченные представители) собственников вправе:

– требовать предоставления Управляющей организацией документов в рамках действующего законодательства.

– участвовать в приеме выполненных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Факт выполнения и качество указанных работ подтверждается актом выполненных работ установленной формы, подписанным с участием Уполномоченного (уполномоченных) представителя (ей) Собственников.

- вправе привлечь уполномоченные органы надзора и контроля, аудиторские и иные организации, специалистов, экспертов для проверки качества выполнения Управляющей организацией обязательств, установленных настоящим Договором. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты (за исключением уполномоченных надзорных и контрольных органов) должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

5.2.11.Вносить общему собранию собственников помещений предложения по рассмотрению вопросов об изменении условий настоящего договора либо о его досрочном расторжении по основаниям и в порядке, установленном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

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

5.2.13. При причинении имуществу Собственника помещения ущерба вследствие аварий на общем имуществе дома требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

5.2.14. Требовать в установленном законом РФ порядке возмещения реального ущерба, причиненного по вине Управляющей организации.

5.3. Пользователи и Наниматели имеют право:

5.3.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения работ/услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

5.3.2. При причинении имуществу Пользователей и Нанимателей помещений ущерба вследствие аварий на общем имуществе дома требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

6. ПЛАТА ЗА ПОМЕЩЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ (ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, НАНИМАТЕЛЕЙ). РАЗМЕР И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

6.1. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п. 1.1 настоящего договора, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг установлены решением общего собрания собственников помещений по согласованию с Управляющей организацией.

6.3. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты - до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

6.4.Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственником на основании соответствующих расчетных документов, представленных Управляющей организацией не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, путем перечисления на расчетный счет, указанный в расчетном документе в срок, предусмотренный п. 4.3. договора.

6.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными в установленном законодательством порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг на холодную и горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию Управляющая организация предупреждает собственников за 1 месяц путем размещения соответствующей информации на входных группах МКД и производит начисление платежей за коммунальные услуги в

соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов по новым тарифам и/или нормативам потребления.

6.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1кв. метр. Размер платы за 1кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению МКД, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

6.7. Утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. м, обеспечивающий возмещение затрат за указанные услуги и (или) работы, в размере указанном в приложении № 1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть изменен в соответствии с решением общего собрания собственников.

В случае, если за 30 дней до окончания очередного года действия договора управления многоквартирным домом собственники не приняли решение об установлении размера платы на очередной год действия договора управления, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на очередной год действия договора Управляющая организация вправе либо оставить размер платы на прежнем уровне либо применять размер платы, установленный органом местного самоуправления для жилых помещений, собственники которых не выбрали способ управления домом или не приняли решение об установлении размера платы, а также для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма.

6.8. Не использование Собственником (нанимателем, арендатором) занимаемого помещения не является основанием для не внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, предусмотренные действующим законодательством.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ.

7.1. «Управляющая организация» в течение первого квартала, следующего за отчетным периодом, представляет «Собственникам» ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора Отчетным периодом является один календарный год.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

8.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Собственнику (Пользователю, Нанимателю) или общему имуществу многоквартирного дома в результате ее виновных действий или бездействия, в размере реального ущерба, на основании Акта, составленного представителями Собственника (Пользователя, Нанимателя) и Управляющей организации.

8.3. Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилищно-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.

Исполнитель вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

8.4. При нарушении сроков передачи или приемки результата выполненных работ, в соответствии с настоящим договором, риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы несет сторона, допустившая данное нарушение.

8.5. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то при наступлении негативных последствий прежний и новый собственники несут солидарную ответственность за причинение вреда.

8.6. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

8.7. 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 действия непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайною характера;

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

8.8. При нарушении Собственником (Пользователем, Нанимателем) обязательств, предусмотренных действующим законодательством и (или) настоящим договором, Собственник (Пользователь, Наниматель) несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, включая аварийные ситуации, возникшие в результате допущенных нарушений.

Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений и (или) совместно проживающих с ним членов его семьи, либо иных

пользующихся помещениями лиц, в результате которой вред причинен общему имуществу многоквартирного дома, обеспечивает Управляющая организация за счет Собственника (Пользователя, Нанимателя) и (или) иных лиц, по вине которых причинен вред, либо с согласия Управляющей организации, виновные лица.

8.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника и Нанимателя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

8.10. За воспрепятствование работникам Управляющей организации при исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общего имущества (общих инженерных коммуникаций), размещенных в жилом/нежилом помещении либо при ликвидации возникших аварий, Собственник (Пользователь, Наниматель) несет административную ответственность, установленную статьей 4.8. Закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-ЗО.

8.11. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность за нарушение требований настоящего договора (ст. 31 ЖК РФ).

Собственник – юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), - несет ответственность за лиц, нанимающих, арендующих либо работающих в его жилом/нежилом помещении.

Собственники помещения, обладающие им на праве общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по внесению обязательных платежей за указанное помещение.

8.12. Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, если собственники на общем собрании не приняли решение о проведении реконструкции, капитального или текущего ремонта.

8.13. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника (Пользователя, Нанимателя) из-за недостатка средств, предназначенных для содержания и ремонта, а также неисполнения Собственниками (Пользователями, Нанимателями) помещений обязательств по оплате услуг.

8.14. Собственники (пользователи, наниматели) при несанкционированной перепланировке или переоборудовании, при самовольном возведении любых конструкций как в помещении так и вне помещений несут ответственность за их надлежащее содержание и ремонт, а также несут ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие несанкционированной перепланировки (переоборудования), самовольного возведения конструкций.

9. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ» И «СОБСТВЕННИКОВ».

9.1. Собственники (Пользователи, Наниматели) взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно через Уполномоченного представителя (представителей, Совет дома).

10.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

10.1. Настоящий договор с Собственником (Пользователем) жилого (нежилого) помещения, вступает в силу с 01 сентября 2015г.

10.2. Настоящий договор заключается на один год с последующей пролонгацией до пяти лет. Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Решение о расторжении договора по инициативе собственников принимается на общем собрании Собственников.

Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора. При отсутствии заявления от одной из сторон о прекращении договора договор считается пролонгированным.

10.4. Собственники многоквартирного дома обязаны возместить Управляющей организации затраты понесенные ей в период управления, сверх тарифа по содержанию и текущему ремонту помещений.

10.3. 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.

11.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

11.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.4. Настоящий договор заключается после проведения осмотра дома, получения от прежней управляющей организации или собственников технической и иной документации в порядке, установленном действующим законодательством.

11.5. С информацией, подлежащей раскрытию Управляющей организацией в соответствии со Стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами,

утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731, Собственники и Пользователи могутознакомиться на сайте Управляющей организации http://www. uksouz43.ru/

11.6. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение №1 «Перечень границ эксплуатационной ответственности общего имущества».
Приложение №2 «Обязательный перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома».
Приложение №3 «Обязательный перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома».
Приложение №4. «Перечень жилищных и коммунальных услуг».
Приложение №5. Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» жилых помещений.
Приложение №6. Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» нежилых помещений.
Приложение №7 «Состав общего имущества».

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

12.Собственник разрешает управляющей организации для целей, связанных с исполнением настоящего договора, на весь срок действия настоящего договора до полного исполнения обязательств сторонами лично либо через оператора – платежного агента (на момент заключения договора – АО «РИЦ КО», расположенное по адресу: г. Киров, ул. Московская, 32), осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Собственника, в частности фамилии, имени и отчества, даты и места рождения, составе семьи, проживающей совместно с Собственником, месте жительства и месте пребывания собственника, о праве на помещение в многоквартирном доме, управление которым является предметом настоящего договора.

Приложение №1. Перечень границ эксплуатационной принадлежности общего имущества.

Собственники утвердили следующие границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации 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, горячего водоснабжения - до запорной арматуры от стояков;
в) система отопления;
г) система канализации - до тройника стояка, лежака.

Приложение №2. Обязательный перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

1. Ведение и хранение проектно-сметной и другой технической документации по домам.
2. Проведение плановых и внеплановых технических осмотров.
3. Прием и рассмотрение заявлений граждан, проживающих в многоквартирных домах. Принятие решений по заявлениям. Выдача актов, справок установленного образца.
4. Организация работ по профилактике и предупреждению пожаров, инфекционных заболеваний в многоквартирных домах, по выполнению предписаний управляющей компании, надзорных органов, администрации города Кирова и района.
5. Организация и ведение учета доходов и расходов по многоквартирным домам по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.
6. Снятие показаний счетчиков общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.
7. Локализация и устранение аварийных ситуаций на общедомовом имуществе, в т.ч. общедомовых системах (электро-тепло-водоснабжения и водоотведения) и их последствий.
8. Проверка заземления электрокабелей и замеров сопротивления изоляции электропроводки от ВРУ до квартиры (до электросчетчика).
9. Обслуживание контейнерных площадок (в течение 8-и часового рабочего времени) и сборников мусора
10. Подготовка общедомовых тепловых сетей к отопительному сезону.
11. Очистка крыш от снега и наледи в местах их схода
12. Убора снега и наледи в местах протечки кровли
13. Снос «аварийных» деревьев и спиливание веток (сухих и «аварийных»)
14. Техническое обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.
15. Проведение общего технического осмотра с выполнением комплекса мер по текущему ремонта и устранению незначительных неисправностей в составе общего имущества многоквартирного дома.

Примечание: Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в рамках установленного размера платы либо с принятием решения об установлении иного размера платы.

Приложение №3«Обязательный перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома» (согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170).

1. Ремонт металлической кровли многоквартирного дома до 10% объема.
2. Ремонт шиферной кровли многоквартирного дома до 10%объема.
3. Замена разводящих трубопроводов внутридомового коллектора отопления многоквартирного дома.
4. Замена ВРУ.
5. Ремонт мягкой кровли многоквартирного дома до 10% объема.
6. Замена кабеля от ТП1 до ВРУ сечением от 95 мм2 до 240 мм2
7. Замена трубопроводов ХГВС внутридомового коллектора до 10% объема.
8. Замена трубной части стояка ХГВС
9. Замена электропроводки по подвалу, чердаку до 10% объема
10. Ремонт фасада многоквартирного дома перхлорвиаиловая окраска).
11. Ремонт ВВП диаметром 89.

12. Ремонт ВВП диаметром 100.
13. Ремонт подъезда многоквартирного дома .
14. Ремонт отмостки многоквартирного дома.
15. Ремонт цоколя многоквартирного дома.
16. Замена вентиля в сборе с муфтой, сгоном, контргайкой с применением сварочных работ ф-25 (шаровый)
17. Замена вентиля в сборе с муфтой, сгоном, контргайкой с применением сварочных работ ф-32 (шаровый)
18. Замена вентиля в сборе с муфтой, сгоном, контргайкой с применением сварочных работ ф-25 (муфтовый)
19. Замена вентиля в сборе с муфтой, без применения сварочных работ ф-25 (шаровый)
20. Замена вентиля в сборе с муфтой, без применения сварочных работ ф-32 (шаровый)
21. Заделка температурных швов в многоквартирном доме
22. Ремонт оголовков вентиляционных каналов (шахт)
23. Замена водосточных труб
24. Ремонт чердачного перекрытия (дерев)
25. Ремонт межэтажного перекрытия (дерев)
26. Замена наружной канализация (выпусков).
27. Замена внутренней канализации (стояк, лежак)
28. Ремонт козырьков балконов
29. Обработка огнезащитным раствором материалов деревянных конструкций МОП
30. Замена оконных переплетов в подъездах многоквартирных домов
31. Смена свеса и желоба кровли дома
32. Подготовка теплового узла к отопительному сезону (с учетом замены 1 задвижки)
33. Подготовка общедомовой системы отопления к отопительному сезону (с учетом замены 10% отсечных вентилей).

Примечание: Обязательный перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в рамках установленного размера платы либо с принятием решения об установлении иного размера платы.

Приложение №4.Перечень жилищных и коммунальных услуг.

1. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
2. Вывоз твердых бытовых отходов (не оказывается собственникам (пользователям) нежилых помещений)
3. электроснабжение мест общего пользования
4. Теплоснабжение, горячее водоснабжение
5. Холодное водоснабжение
6. Водоотведение

Приложение №5.Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» жилых помещений на 2015 год.

Вид платы	Ед. измерения	Размер платы с 1ед. в месяц (руб.)
теплоснабжение	кв.м. общей площади помещения	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу для населения): 1393,26 руб./Гкал.
подогрев холодной воды в горячую	проживающий, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу для населения без прибора учета): _____ руб./Гкал Водоснабжение (ГВ): 104,18/_____ руб. на 1-го чел. по утвержденным нормативам _____ _____ При наличии приборов учета (по показаниям прибора учета): средний тариф по дому по ГВ умножить на показания прибора (ГВ) учета в квартире.
холодное водоснабжение и водоотведение	проживающий, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу для населения без прибора учета): Водоснабжение (ХВ) и водоотведение: 21,88/16,07 рублей на 1 чел. по утвержденным нормативам _____ _____ При наличии приборов учета (по показаниям прибора учета): средняя стоимость 1 куб. м. ХВ и В по дому умножить на показания прибора (ХВ) учета в квартире.
антенна	точка подключения	В соответствии с договором на оказание услуги (по тарифу для населения индивидуально по каждому дому)
фонд содержания и ремонта (текущего ремонта), в т.ч. вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание лифтового хозяйства	кв.м. общей площади помещения	От типа и благоустройства дома по тарифу для населения По тарифу для населения: 19,10 руб/кв. м. общей площади помещения

Приложение №6.Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» нежилых помещений на 2015 год.

Вид платы	Единица измерения	Размер платы с 1ед. в месяц (руб.) без НДС
фонд содержания и ремонта	Кв.м. общей площади помещения	
аварийное обслуживание	Кв.м. общей площади помещения	
эл. монтажные работы	Кв.м. общей площади помещения	
непредвиденные расходы нарем работы	Кв.м. общей площади помещения	
уборка дворовой территории	Кв.м. общей площади помещения	
обслуживание лифтов	Кв.м. общей площади помещения	
горячее водоснабжение		В соответствии с договором на поставку услуги.
теплоснабжение		В соответствии с договором на поставку услуги.
холодное водоснабжение		В соответствии с договором на поставку услуги.

Приложение №7.Состав общего имущества.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Техническое состояние
1. Тех.подвал (в т.ч. бойлерная)	Площадь 584,3 кв.м. Перечень установленного инженерного оборудования: 1.водопровод 2.центральное отопление 3.электроосвещение 4.канализация 5.другое оборудование 6. полы	удов.
2.Лестничные клетки и тамбуры	Площадь 235,6 кв.м.	юридоров 176.0
3.Чердаки	Площадь нет кв.м.	
4.Ограждающие и несущие конструкции дома		
5.Фундаменты	Вид ленточный 215 м/погонных	
6.Крыши	Вид рулонная, наплавляемая 584,3 м/	
7.Вентиляция	коробов 6 шт	
8.Электрическое и санитарно-техническое оборудование	ВРУ, мусоропровод 1 шт	
9.Земельный участок	Кадастровый номер № 43:40:000140:23	

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»:
Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Союз 43»
610002 г. Киров, ул. Красноармейская, д. 4, кв. 21
ИНН 4345413648
Тел. 41-81-10

_____ **В.В.Устинов**

Собственнник:
Согласно прилагаемому реестру
лиц, подписавших договор управления