

**ДОГОВОР № 8а-**  
**управления многоквартирным домом**

г. Киров

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Азбука быта», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Деминой Татьяны Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_ собственник помещения (пользователь), расположенного по адресу:

г. Киров, ул. Садаковская, дом 8а (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), закреплен 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 обязуются:**

**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 пользовании 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<sub>2</sub> 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 регулируемую 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 к другим (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 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 «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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. Подписывая настоящий Договор, Собственник (Пользователь) дает свое согласие Управляющей организации: на обработку своих персональных данных, полученных в связи с исполнением настоящего договора (сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, и т.д.); на обмен персональными данными, с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору.

9.7. 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.
- 2. Вывоз твердых бытовых отходов (кроме собственников и пользователей нежилых помещений)
- 3. Холодное водоснабжение.
- 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): Холодная вода: с 01.01.2016г. по 31.06.2017 г. – <b>25,43</b> р./куб.м. с 01.07.2017г. по 31.12.2017г. – <b>26,43</b> р./куб.м. Водоотведение: с 01.01.2016г. по 31.06.2017 г. – <b>19,05</b> р./куб.м. с 01.07.2017г. по 31.12.2017г. – <b>19,80</b> р./куб.м.

электрообеспечение	проживающий, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета	В соответствии с договором на поставку энергии населению): электроэнергия: с 01.01.2016г. по 31.06.2017 г- 3,51 р./кВт с 01.07.2017г. по 31.12.2017г – 3,65 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: 17.21 р./кв.м общей площади жилого помещения

#### Приложение №4. Состав общего имущества.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Техническое состояние
1. Тех.подвал	Площадь 1070,0 кв.м. Перечень установленного инженерного оборудования: 1.водопровод 2.электроосвещение 3.канализация	хорошее
2.Лестничные клетки и тамбуры	Площадь 317,8 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 крыш) 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, 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. Мытьё 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: 610050, г. Киров, ул. Садаковская, д. 10, пом. 12  
 Почтовый адрес: 610050, г. Киров, ул. Садаковская, д. пом. 12  
 ИНН 4345389770, КПП 434501001  
 ОГРН 1144345015583  
 р/с 40702810500009101353 в ОАО КБ «Хлынов» г. Киров  
 к/с 30101810100000000711  
 БИК 043304711  
 Тел. (8332) 76-07-96



Генеральный директор ООО Управляющая компания «Азбука быта» \_\_\_\_\_ /Демина Т.В./  
 м.п.

**«Собственник»:**

Помещение общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м.  
 Наименование \_\_\_\_\_  
 (ФИО): \_\_\_\_\_  
 Адрес: \_\_\_\_\_  
 ИНН: \_\_\_\_\_ Свидетельство о праве собственности № \_\_\_\_\_  
 Паспортные данные: \_\_\_\_\_  
 Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_  
 Телефон: \_\_\_\_\_  
 Иные данные \_\_\_\_\_  
 Подпись \_\_\_\_\_