**ДОГОВОР №** \_\_\_

**управления многоквартирным домом**

**г. Киров** **01 декабря 2016 года**

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Азбука быта»,** именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице генерального директора Туранова Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, собственник помещения (пользователь), расположенного по адресу: **г. Киров, ул. Краснополянская, дом 8** **(далее - многоквартирный дом), квартира №**\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Собственник» («Пользователь», «Лицо, принявшее от застройщика жилые помещения по акту приема-передачи»)**, на основании протокола № 1 от 21.11.2016 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома 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 «Акта границах эксплуатационной ответственности» (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» закреплен в Приложении №5 к настоящему договору.

**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 отношение 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 и указан в Приложении №4 к настоящему Договору.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

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

**2.1.1.** Обеспечить надлежащее функционирование и эксплуатацию 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 в соответствии с действующим законодательством.

**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 также 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**. Соблюдать «Инструкцию по эксплуатации жилого помещения и общедомового имущества в многоквартирном жилом доме» (далее по тексту – Инструкция).

**2.2.13.** Выбрать в порядке, установленном законодательством уполномоченного представителядома.

**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 помещения плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги. В случаях не использования «Пользователями» помещений - нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, отопление.

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

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

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

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

**2.3.8.** Допускать в занимаемые 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.

**2.3.12.** Соблюдать Инструкцию, указанную в пункте 2.2.12. настоящего Договора.

**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.

**З.1.5.** В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на содержание и текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

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

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

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

а) установка и обслуживание общих домовых приборов учета,

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

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

**3.2. «Собственники» имеют право:**

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

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

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

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

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

**3.3. «Пользователи» имеют право:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.4.8**. Отключать газовое оборудование на срок более суток во время отопительного сезона. Отключение газового оборудования на срок более суток во время отопительного сезона осуществляется в присутствии представителя «Управляющей организации» с составлением Акта на отключение газового оборудования.

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

**4.1.** Цена договора управления определяется по результатам проведенного открытого аукциона по отбору управляющей компании.

**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 за содержание и ремонт общего имущества для «Собственников» и «Пользователей» жилых помещений определен в Приложении №3 к настоящему договору и может быть изменен «Управляющей организацией» в одностороннем порядке.

**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.** В случае отключения Собственником или Пользователем жилого помещения газового оборудования во время отопительного сезона с нарушением порядка, указанного в пункте 3.4.8. и Инструкции Собственник или Пользователь жилого помещения несет риск возникновения в результате самовольного отключения аварийных ситуаций, поломки газового оборудования и иных неблагоприятных последствий, в том числе для жилого помещения и третьих лиц. Неблагоприятные последствия, возникшие в результате самовольного отключения газового оборудования не будут являться гарантийными случаями и подлежат устранению за счет Собственника или Пользователя жилого помещения соответственно.

**6.4.** «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 чрезвычайною 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 01 декабря 2016 года.

**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.** 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.

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

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

**9.5.** 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.

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

Приложение №1 «Акт 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».

**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)

1. Холодное водоснабжение.
2. Водоотведение.
3. Электроснабжение

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид платы** | **Ед. измерения** | **Размер платы с 1ед. в месяц (руб.)** |
| **холодное водоснабжение и водоотведение** | проживающий, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета | В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу для населения):  Питьевая вода: **25.43** р./куб.м.      Водоотведение: **19.05** р./куб.м. |
| **электроснабжение** | проживающий, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета | В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу для населения):  электроэнергия: **3.51** 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.Инженерное оборудование | Перечень установленного инженерного оборудования:  1.водопровод  2.электроосвещение  3.канализация | хорошее |
| 2.Лестничные клетки и тамбуры | Площадь 732.33 кв.м. | хорошее |
| 3.Ограждающие и несущие конструкции дома | Наружные конструкции зданий выполнены из кирпичной кладки из силикатного камня, негорючий утеплитель на основе минеральной ваты. Перекрытия сборные из железобетонных плит | хорошее |
| 4.Фундаменты | Железобетонные блоки | хорошее |
| 5.Крыши | Мягкая кровля | хорошее |
| 6.Вентиляция | Естественная | хорошее |
| 7.Электрическое и санитарно-техническое оборудование | ВРУ, водомерный узел | хорошее |
| 8.Земельный участок | Кадастровый номер №43:40:002506:47 |  |

**Приложение №5. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (для домов имеющих 6 этажей)**

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, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

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

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

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

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

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

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

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

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

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

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

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

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

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

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

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

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

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания

оборудования и систем инженерно-технического обеспечения,

входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

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

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

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

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

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

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

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

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

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

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

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

очистка и промывка водонапорных баков (при их наличии);

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

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

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

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

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

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

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества

в многоквартирном доме

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

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уборка мест общего пользования (мытье, 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 свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности 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.

|  |
| --- |
| **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**  **«Управляющая организация»:**  **ООО Управляющая компания «Азбука быта»**  Юридический адрес: 610000, г. Киров, ул. Садаковская, д. 10  Почтовый адрес: 610000, г. Киров, ул. Садаковская, д. 10  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» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Туранов А.Г./  м.п.    **«Собственник»:**  Помещение общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.  Наименование (ФИО):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Свидетельство о праве собственности №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Иные данные\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |