

**Договор № 53-ДУ-ВР
управления многоквартирным домом**

г. Киров

«25» декабря 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Железно Киров», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Ложкина Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Азбука быта», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Деминой Татьяны Викторовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – Договор управления) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен для управления многоквартирным домом № 2 корп. 1 по улице Дмитрия Козулева, города Кирова (далее – Многоквартирный дом).

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны также руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170, техническими регламентами, СНиП, СанПиН, иными нормативно-правовыми актами федерального законодательства, законодательства Кировской области и правовыми актами МО «Город Киров».

2. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Многоквартирный дом – единый комплекс имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности более 2-х лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник – субъект права (физическое, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование), обладающий правом собственности на жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме, несущий бремя ответственности за данное помещение и его содержание, а также за общее имущество собственников помещений в данном доме в размере доли, пропорциональной общей площади указанного помещения (доли участия).

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

Пользователи – иные лица, пользующиеся помещением на любых законных основаниях: арендаторы помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления и т.д., наниматели помещений по договорам социального найма и найма помещений государственного, муниципального и частного жилищного фонда.

Помещение (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности субъекта права.

Общее имущество – имущество, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (статья 36 ЖК РФ и Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), а именно:

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

б) крыши;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

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

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

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

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

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

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

Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания/деятельности Собственников в их жилых/нежилых помещениях.

Исполнитель – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении собственниками помещений – иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Коммунальные ресурсы – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Норматив потребления коммунальных услуг – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных приборов учета, утвержденный уполномоченным органом МСУ.

Потребитель – гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Коллективный (общедомовый) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

Индивидуальный прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая организация по заданию Застройщика, до заключения договора управления многоквартирным домом между собственниками помещений многоквартирного дома и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса или на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение, нанимателям жилого помещения в таком доме с момента заключения договора найма, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Перечень общего имущества Многоквартирного дома на момент заключения Договора управления указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

3.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.4. В состав услуг и работ по Договору управления не входят:

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

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

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

3.5. Содержание и ремонт жилых/нежилых помещений осуществляется собственником помещения за его счет.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора в течение 3 (трех) дней со дня его подписания:

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения установленных обязательных платежей и взносов;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данных домах по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения, нанимателям жилого помещения жилищных, коммунальных и прочих услуг;

- установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;

- составлять сметы доходов и расходов в период действия настоящего Договора и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.1.2. Принять общее имущество в Многоквартирном доме от Застройщика по акту приема-передачи в течение 5 дней с момента заключения настоящего договора.

4.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме;

4.1.4. Управлять Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

4.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется заключать от своего имени и за свой счет, договоры с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), договоры с организациями, осуществляющими ремонтно-строительные и иные работы, и гарантирующими качественное выполнение своих обязанностей.

4.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Застройщика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

4.1.7. Систематически проводить технические осмотры Многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.9. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными действующим законодательством РФ.

4.1.10. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.1.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.12. В течение 10 дней с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и пригодный для использования в качестве жилого помещения. Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.2.2. Передать Управляющей организации полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

4.2.3. Не передавать права по настоящему Договору другим управляющими организациями в период действия настоящего договора.

4.2.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирных домов в эксплуатацию помещений в данных домах по передаточному акту.

4.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи Многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения строго руководствоваться действующим законодательством РФ.

4.2.7. Оплачивать Управляющей организации услуги по содержанию и ремонту общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги, связанные с содержанием и эксплуатацией жилых и нежилых помещений, не переданных по передаточному акту от застройщика собственнику имущества, до момента такой передачи.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Управляющая организация вправе:

5.1.1. Принимать от лиц, принявших от Застройщика помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги.

5.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.3. В случае невнесения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения платы в течение трех месяцев произвести отключение коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

5.1.4. Требовать допуска в занимаемое лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения, помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.1.5. Требовать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

5.1.6. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Кирова нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

5.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

5.1.9. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных услуг (ресурсоснабжение), направлять на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

5.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора.

5.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ ДОМЕ ПО ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ, СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

6.1. Лица, принявшие от Застройщика помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственники жилого помещения, наниматели жилого помещения производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с дополнительным соглашением.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных Региональной службой по тарифам Кировской области тарифов на объем потребленных коммунальных ресурсов, определяемый по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных ресурсов принимается равным нормативам потребления, утвержденным в соответствии с действующим законодательством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги уменьшается на сумму оплаты, произведенной лицами, принявшими от Застройщика помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту, с момента такой передачи.

6.4. Размер платы за работы и услуги, указанные в п.п. 6.2, 6.3. настоящего Договора, и обслуживание жилого и нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления либо по решению собственников помещений Многоквартирных домов.

6.5. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.6. Оплата лицами, принявшими от Застройщика помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения оказанных услуг по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией платежного документа (квитанция – для граждан, счет оплаты и акт оказанных услуг – для юридических лиц). В выставляемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.

6.7. Неиспользование лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

6.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.10. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке увеличить стоимость услуг по договору относительно согласованного тарифа, исходя из технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и дополнительных письменных соглашений, расширяющих согласованные перечни услуг и работ по настоящему договору.

6.11. При превышении установленного расчетом размера платы на содержание и управление МКД по адресу: г. Киров, ул. Дмитрия Козулева, д. 2 корп. 1 количества вывозок крупногабаритного мусора, стоимость вывоза крупногабаритного мусора определяется исходя из фактических затрат, понесенных Управляющей организацией при оказании услуги.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными законодательством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме в процессе управления многоквартирным домом.

7.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за убытки, причиненные Застройщику в период управления Многоквартирным домом в результате ее виновных действий или бездействия в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. В случае нарушения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего договора, Управляющая организация взыскивает с них пени одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

7.4. Во всех остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение, нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует три месяца. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие им предусмотрены. Действие Договора прекращается досрочно в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в течение трех дней с момента подписания Договора, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме – с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общего имущества.

8.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

8.4. В течение 3 рабочих дней со дня прекращения настоящего Договора Управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, полученные от Застройщика, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, к которому в порядке, предусмотренном действующим законодательством переходят функции по управлению многоквартирным домом.

8.5. Полномочия по управлению Многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения в доме по передаточному акту с момента такой передачи,

собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

9.2. Управляющая организация предоставляет Застройщику по его требованию отчет о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Отчет предоставляется ежемесячно по состоянию на конец последнего календарного дня отчетного месяца.

9.3. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

11.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

11.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11.4. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

Приложение № 1 Перечень общего имущества Многоквартирного дома

Приложение № 2 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

12. АРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО Управляющая организация

«Азбука быта»

610050, г. Киров, ул. Садаковская, д. 10 пом. 12

ИНН 4345389770, КПП 434501001

ОГРН 1144345015583

р/с 40702810800009101118

в ОАО КБ «Хлынов» г. Киров

к/с 30101810100000000711

БИК 043304711

Тел. (8332)76-07-96

Застройщик:

ООО Спецзастройщик

«Железно Киров»

Юридический/Почтовый адрес: 610020

г. Киров, ул. Воровского, д. 37, офис 402

ИНН 4345490152 КПП 434501001

ОГРН 1194350003638

р/с 40702810727000010602

КИРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8612 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810500000000609

БИК 043304609

Телефон/факс (8332) 76-20-11

E-mail: info@zhcom.ru

Генеральный директор

/ Т.В. Демина /

Директор

/ В.А. Ложкин /



**ПЕРЕЧЕНЬ
общего имущества**

Многоквартирный дом № 2 корп. 1 по улице Дмитрия Козулева г. Кирова

Строительный объем: 25 166,04 кв.м

Количество этажей: 2-8, в том числе подземных 1

Количество квартир в доме: 76

Количество подъездов: 4

Площадь многоквартирного дома: 6 519 кв.м

Площадь жилых помещений многоквартирного дома: 3 890,8 кв.м (с учётом балконов/лоджий: 4 081 кв.м)

Площадь нежилых помещений: 780,7 кв.м,

Площадь мест общего пользования: 711,1 кв.м.

Лифты: 1

Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 43:40:001030:2713

Класс энергетической эффективности: А+

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.Фундамент	Ленточный	Согласно акта приемки
2. Материалы стен	Силикатный камень, вентилируемый фасад	Согласно акта приемки
3. Перекрытия	Сборные из ж/б пустотных плит	Согласно акта приемки
4. Кровля	Мягкая кровля	Согласно акта приемки
5.Полы	Цементно-песчаная стяжка, плитка в местах общего пользования	Согласно акта приемки
Наименование конструктивных элементов		Согласно акта приемки
6. Механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование:		Согласно акта приемки
газовое оборудование	Нет	Согласно акта приемки
телефонные сети	Нет	Согласно акта приемки
оборудование	Нет	Согласно акта приемки
сети проводного радиовещания	Нет	Согласно акта приемки
система видеонаблюдения	Да	Согласно акта приемки
Сигнализация пожарная	Нет	Согласно акта приемки
мусоропровод	Нет	Согласно акта приемки
вентиляция	Приточно-вытяжная	Согласно акта приемки
7.Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных служб		Согласно акта приемки
электроснабжение	Скрытая проводка	Согласно акта приемки
холодное водоснабжение	Центральное	Согласно акта приемки
горячее водоснабжение	Центральное	Согласно акта приемки
водоотведение	Центральное	Согласно акта приемки
газоснабжение	Нет	Согласно акта приемки
отопление	Центральное	Согласно акта приемки

(другое)		Согласно акта приемки
8.Иное имущество, определяемое общим имуществом жилищным законодательством, нормативно-правовыми актами федеральных органов власти*, а также соглашением сторон		

Управляющая организация:

ООО Управляющая организация

«Азбука быта»

610050, г. Киров, ул. Садаковская, д. 10 пом. 12

ИНН 4345389770, КПП 434501001

ОГРН 1144345015583

р/с 40702810800009101118

в ОАО КБ «Хлынов» г. Киров

к/с 30101810100000000711

БИК 043304711

Тел. (8332)76-07-96

Застройщик:

ООО Спецзастройщик

«Железно Киров»

Юридический/Почтовый адрес: 610020

г. Киров, ул. Воровского, д. 37, офис 402

ИНН 4345490152 КПП 434501001

ОГРН 1194350003638

р/с 40702810727000010602

КИРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8612 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810500000000609

БИК 043304609

Телефон/факс (8332) 76-20-11

E-mail: info@zhcom.ru

Генеральный директор

/ Т.В. Демина /



Директор

/ В.А. Ложкин /



ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме по адресу: г. Киров, ул. Дмитрия Козулева, д. 2 корп. 1

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	2
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 технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов	2 раза в год
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	ежемесячно
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	ежемесячно
установка замков на подвальные двери	по мере необходимости
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	
технические осмотры кровли	2 раз в год
очистка от мусора козырьков, кровель, чердаков	по мере необходимости
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	по мере необходимости
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
смена стекол	по мере необходимости
замена ручек	по мере необходимости
замена петель	по мере необходимости
Непредвиденные работы	
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов (при наличии)	

проверка наличия тяги в дымоходах и вентканалах	3 раза в год
прочистка дымвентканалов	по мере необходимости
8. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	
снятий показаний с общедомовых приборов учета	ежемесячно
снятий показаний с квартирных приборов учета	2 раза в год
постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности оборудования	еженедельно
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	
проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года
смена энергосберегающих ламп	по мере необходимости
смена предохранителя	по мере необходимости
смена выключателя	по мере необходимости
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (при наличии)	
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, в т.ч.	
проверка на плотность фланцевых, резьбовых соединений, сварных стыков на газопроводе в подъезде здания при диаметре: 32 мм	1 раз в 3 года
проверка герметичности внутреннего газопровода и газового оборудования при количестве приборов на одном стояке до 5	1 раз в 3 года
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
9. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
Влажное подметание коридоров, лестничных площадок и маршей ниже 2-го этажа	2 раза в месяц
Влажное подметание коридоров, лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в месяц
Мытье коридоров, лестничных площадок и маршей ниже 2-го этажа	2 раза в месяц
Мытье коридоров, лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в месяц
Влажная протирка стен МОП	1 раз в год
Влажная протирка дверей МОП	1 раз в год
Мытье окон	2 раза в год
Влажная протирка радиаторов	2 раза в год
10. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого	

дома в холодный период года	
сдвигка и подметание снега	по мере необходимости
очистка от наледи и льда	по мере необходимости
уборка контейнерных площадок	по мере необходимости
13. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома в теплый период года	
Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в 2 суток
Уборка мусора с газонов	1 раз в 2 суток
Уборка с газонов опавших листьев	по мере необходимости
Сезонное выкашивание со сгребанием травы	по мере необходимости
14. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	ПОСТОЯННО
15. Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	по мере необходимости
IV. Управление жилищным фондом	
16. Управление жилищным фондом	ежемесячно

Управляющая организация:

**ООО Управляющая организация
«Азбука быта»**

610050, г. Киров, ул. Садаковская, д. 10 пом. 12
ИНН 4345389770, КПП 434501001
ОГРН 1144345015583
р/с 40702810800009101118
в ОАО КБ «Хлынов» г. Киров
к/с 30101810100000000711
БИК 043304711
Тел. (8332)76-07-96

Генеральный директор

/ Т.В. Демина /



Застройщик:

**ООО Специализированный застройщик
«Железно Киров»**

Юридический/Почтовый адрес: 610020
г. Киров, ул. Воровского, д. 37, офис 402
ИНН 4345490152 КПП 434501001
ОГРН 1194350003638
р/с 40702810727000010602
КИРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8612 ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810500000000609
БИК 043304609
Телефон/факс (8332) 76-20-11
E-mail: info@zhcom.ru

Директор

/ Ложкин /

