

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом,**  
**расположенным по адресу: г. Киров, \_\_\_\_\_**

г. Киров

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Центральная коммунальная служба» г. Кирова, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме по вышеуказанному адресу (далее-МКД), именуемые в дальнейшем «Собственник», по инициативе «Собственников» и в соответствии с решением общего собрания «Собственников» помещений в форме очного (заочного) голосования от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016, заключили в соответствии со статьей 162 ЖК РФ настоящий Договор, согласно прилагаемому реестру лиц подписавших договор управления, о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Условия данного договора определены общим собранием собственников жилых и нежилых помещений МКД. Данные условия являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений МКД.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ, действующим законодательством РФ, правовыми актами Кировской области, органов местного самоуправления, регулирующими вопросы организации услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в МКД, а также осуществления иной, направленной на достижение целей управления МКД, деятельности.

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

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества определен исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013. (Приложение№2)

1.5. Перечень коммунальных услуг определен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 в зависимости от степени благоустройства МКД.

1.6. Перечень работ и услуг по управлению МКД, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению МКД в соответствии со Стандартами управления МКД, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416.

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

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Предметом договора управления МКД является осуществление Управляющей организацией по заданию Собственников и в их интересах в течение согласованного срока за обусловленную плату следующей деятельности:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания/деятельности Собственников в их жилых/нежилых помещениях в данном МКД, в том числе реализация «Управляющей организацией» решений общих собраний собственников по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом дома;

- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД;

- реализация согласованного решения вопросов пользования общим имуществом дома;

- предоставления коммунальных услуг с учетом степени благоустройства дома;

- осуществление иной, направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

2.2. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в границах эксплуатационной ответственности (Приложение №1).

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Надлежаще выполнять условия настоящего договора с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016года.

3.1.2. Обеспечить надлежащее функционирование и эксплуатацию здания с соблюдением характеристик надежности и безопасности МКД.

3.1.3. Организовать работы по содержанию общего имущества в порядке и объеме, указанных в «Перечне работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома», и в пределах сумм, поступивших от Собственников помещений.

3.1.4. Организовать проведение текущего ремонта общего имущества МКД согласно «Перечня работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома», и в пределах сумм, поступивших от Собственников помещений.

3.1.5. Обеспечивать решение вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в МКД в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

3.1.6. Обеспечить готовность внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу МКД для предоставления коммунальных услуг.

3.1.7. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются на момент заключения договора в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе МКД, телефон круглосуточной аварийно-диспетчерской службы: \_\_\_\_\_.

3.1.8. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом в соответствии со Стандартами управления МКД, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416.

3.1.9. Предварительно уведомлять Собственников о проведении технических осмотров состояния оборудования внутри помещений и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров устно или в письменной форме.

3.1.10. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений МКД. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества, либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, могут быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему договору.

3.1.11. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и текущий ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление платежных

документов не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.12. Своевременно информировать заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, путем размещения информации в общедоступных местах МКД.

3.1.13. Вести учет обращений (жалоб, заявлений, требований, претензий) на качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения. Давать ответы на поступившие обращения в соответствии с действующим законодательством.

3.1.14. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, за исключением информации об окончании отопительного периода и начале проведения гидравлических испытаний РСО.

3.1.15. Ежемесячно, в период с 20 по 25 число текущего месяца, если иное не оговорено в договоре с РСО, снимать показания с коллективного (общедомового) прибора учета (далее – ОДПУ) по ХВС, ГВС, тепловой и электрической энергии, заносить полученные показания в журнал учета показаний ОДПУ.

3.1.16. Принимать от Собственника показания индивидуальных (квартирных) приборов учета (далее- ИПУ), в т.ч. при помощи удаленной передачи сведений (телефон).

3.1.17. Вести и хранить техническую документацию на МКД, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.18. Разрабатывать и реализовывать мероприятия по ресурсосбережению.

3.1.19. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств РСО, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.1.20. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

3.1.21. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов МСУ.

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

### 3.2. **Собственник помещения обязан:**

3.2.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за содержание, аварийный ремонт, текущий ремонт и коммунальные услуги.

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

Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, химических веществ, засоряющих канализацию.

3.2.3. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, предусмотренный действующим законодательством. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.2.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству или перепланировке помещения самостоятельно осуществлять вывоз строительного мусора, либо произвести оплату стоимости талонов на вывоз данного мусора и аренду автотранспорта в Управляющую организацию.

3.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.2.6. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, мощность подключения которых превышает максимально допустимую нагрузку:

Квартиры, оборудованные электроплитами – 7 кВт;

Квартиры, оборудованные плитами на природном газе – 3 кВт.

3.2.7. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу, либо имуществу иных собственников.

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

3.2.9. Допускать представителя Управляющей организации в занимаемое Собственником жилое (нежилое) помещение для проверки состояния ИПУ коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Заказчиком в Управляющую организацию сведений о показаниях таких приборов и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

При недопуске 2 и более раз собственником в занимаемое им жилое и (или) нежилое помещение представителя Управляющей организации для проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию ИПУ, проверки достоверности представленных сведений о показаниях таких приборов учета и при условии составления исполнителем акта об отказе в допуске к прибору учета плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с применением повышающих коэффициентов, предусмотренных утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг.

3.2.10. При обнаружении неисправностей оборудования внутри нежилого помещения, общего имущества, ИПУ, немедленно сообщать о них в Управляющую организацию в рабочее время (8332) \_\_\_\_\_, в нерабочее время, выходные и праздничные дни (8332) \_\_\_\_\_ (аварийная служба), при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

3.2.11. Обеспечить готовность оборудования, находящегося внутри жилого (нежилого) помещения, не являющегося общим имуществом МКД, к предоставлению коммунальных услуг.

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

3.2.13. В целях учета потребленных коммунальных ресурсов использовать ИПУ, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

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

3.2.15. Предоставлять в Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней сведения об изменении количества граждан (независимо от факта регистрации), проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих (в случае, если помещение не оборудовано ИПУ или общим квартирным прибором учета), а

также о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания), льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг для расчета платежей за услуги по договору и взаимодействию Управляющей организации с органами соцзащиты населения.

3.2.16. Рассматривать в установленном действующим законодательством порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества МКД.

Определить порядок формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД, размер вноса в данный фонд.

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

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

3.2.19. Соблюдать права и законные интересы Собственников 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.

3.2.20. При планировании отсутствия в нежилом помещении на срок более двух суток перекрывать все вентили на трубах ГВС и ХВС (в первоочередном порядке на вводах в жилое помещение), подаче газа, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

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

3.2.21. Собственник нежилого помещения обязан обеспечить вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов путем самостоятельного заключения договора со специализированными предприятиями и установки дополнительного мусоросборника (контейнера).

3.2.21. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

#### 4. ПРАВА СТОРОН

##### 4.1. Управляющая компания вправе:

4.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, ремонту общего имущества МКД.

4.1.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору управления МКД.

4.1.3. Регулировать очередность, сроки выполнения и объемы работ с учетом текущего уровня финансирования.

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

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

4.1.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества на основании перечня работ и услуг по управлению МКД, и направлять их на рассмотрение и утверждение общему собранию собственников.

При отказе общего собрания собственников МКД утвердить предложенный Управляющей организацией размер платы с учетом сложившейся необходимости проведения мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, Управляющая организация вправе расторгнуть в одностороннем порядке договор управления общим имуществом МКД, предварительно уведомив об этом собственников не менее, чем за 1 месяц до предполагаемой даты расторжения договора.

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

4.1.7. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору, в т.ч. внесения платы в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, - уплаты неустоек (пени, штрафы). Принимать меры по взысканию с Собственника платы по настоящему договору.

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

4.1.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством РФ, предоставление Собственнику коммунальной услуги.

4.1.10. Осуществлять за отдельную плату и по отдельному договору иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

4.1.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

##### 4.2. Собственник вправе:

4.2.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию, аварийному и текущему ремонту общего имущества МКД.

4.2.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

4.2.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за содержание, аварийный и текущий ремонт, коммунальные услуги.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации составления актов, устанавливающих факты неисполнения, либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

4.2.5. Обращаться в Управляющую организацию по вопросам перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, а также условиями настоящего договора.

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

4.2.7. Принимать решение об установке ИПУ, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в т.ч. прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определить объемы потребленных коммунальных услуг.

4.2.8. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки, штрафа в порядке и в случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда имуществу Собственника.

4.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

##### 4.3. Собственнику запрещается:

а) находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше МКД без письменного разрешения

Управляющей организации, кроме случаев оперативного решения вопросов в аварийных ситуациях;

- б) устраивать кладовки в техническом подвале (техническом подполье) и техническом этаже здания, в иных, не предназначенных для этого местах иначе, чем по решению общего собрания;
- в) производить без надлежаще оформленного разрешения органов местного самоуправления и уведомления Управляющей организации в течение 10 дней после получения разрешительных документов:
  - перепланировку жилого/нежилого помещения (изменения его конфигурации либо назначения помещений, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);
  - переоборудование (переустройство) жилого/нежилого помещения (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);
  - изменение архитектурно-планировочных решений фасада МКД, пристройки к зданию.
- г) производить без письменного согласования с Управляющей организацией прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования, демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД; осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- д) использовать бытовые приборы (машины, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру.
- е) подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), сертификата соответствия, не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормативам;
- ж) нарушать имеющиеся схемы учета потребленных коммунальных ресурсов (услуг), в том числе совершать действия, связанных с нарушением пломбировки ИПУ ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей, монтажом и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
- з) использовать теплоноситель (химически очищенную воду) из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для каких-либо целей), производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.
- и) загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загрязнять и загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, аварийные выходы и помещения общего пользования;
- к) использовать пассажирские лифты для транспортировки стройматериалов и отходов без упаковки;
- л) использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.
- м) создавать повышенный шум в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования;
- н) парковать личные и иные приехавшие к собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, а также на проезжей части прилегающего земельного участка, затрудняя проезд автомобилей оперативных и аварийных служб города, другого транспорта.

## 5. ПЛАТА ЗА ПОМЕЩЕНИЕ. РАЗМЕР И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

5.1. По настоящему договору Собственник вносит:

1) плату за содержание, аварийный и текущий ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, аварийному и текущему ремонту общего имущества в МКД.

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (по которым у Собственника отсутствуют прямые договоры с РСО, а также коммунальные ресурсы, используемые на общедомовые нужды).

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания собственников помещений по согласованию с Управляющей организацией. В случае непринятия решения собственниками об установлении размера платы, размер платы за содержание, аварийный и текущий ремонт жилого помещения устанавливается в соответствии со статьей 158 ЖК РФ в размере, утвержденном органом местного самоуправления.

Решение общего собрания собственников помещений в МКД об оплате расходов на капитальный ремонт МКД принимается в соответствии с разделом IX ЖК РФ.

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

5.4. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственником на основании соответствующих расчетных документов, представленных Управляющей организацией не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, путем перечисления на расчетный счет, указанный в расчетном документе в срок, предусмотренный п. 5.3. договора.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

5.6. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится исполнителем коммунальных услуг до потребителя в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.

5.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

5.8. Не использование Собственником занимаемого помещения не является основанием для не внесения платы по настоящему договору.

5.9. Размер платы по настоящему договору указан в Приложении №3 к договору.

## 6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником путем:

6.1.1. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

6.1.2. Участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- 6.1.3. Участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 6.1.4. Подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- 6.1.5. Составления актов о нарушении условий договора.
- 6.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:
- нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда имуществу Собственнику, общему имуществу МКД.
  - неправомерные действия Управляющей организации
- 6.3. Управляющая организация в течение первого квартала, следующего за отчетным периодом, представляет Собственникам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора. Отчетным периодом является один календарный год.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 7.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 7.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или если неисполнение обязательств по настоящему договору является следствием виновных действий Собственника, в т.ч. при наличии задолженности по настоящему договору.
- 7.3. Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, если собственники на общем собрании не приняли решение о проведении реконструкции, капитального или текущего ремонта.
- 7.4. Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных ресурсов, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями.
- 7.5. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае, если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.
- 7.6. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени, размер и порядок уплаты которых определен ЖК РФ.
- 7.7. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.
- 7.8. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
  - б) невыполнение явилось следствием действия непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;
- Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.
- 7.9. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных действующим законодательством и (или) настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, включая аварийные ситуации, возникшие в результате допущенных нарушений.
- Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине Собственников помещений и (или) совместно проживающих с ним членов его семьи, либо иных пользующихся помещениями лиц, в результате которой вред причинен общему имуществу МКД, обеспечивает Управляющая организация за счет Собственника и (или) иных лиц, по вине которых причинен вред, либо с согласия Управляющей организации, виновные лица.
- 7.10. За воспрепятствование работникам Управляющей организации при исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общего имущества (общих инженерных коммуникаций), размещенных в жилом/нежилом помещении либо при ликвидации возникших аварий, Собственник несет административную ответственность, установленную статьей 4.8. Закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-ЗО.
- 7.11. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность за нарушение требований настоящего договора (ст. 31 ЖК РФ).
- Собственник – юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), - несет ответственность за лиц, нанимающих, арендующих либо работающих в его жилом/нежилом помещении.
- Собственники помещения, обладающие им на праве общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по внесению обязательных платежей за указанное помещение.
- 7.12. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств, предназначенных для содержания и ремонта, а также неисполнения Собственниками помещений обязательств по оплате услуг.
- 7.13. Собственники при несанкционированной перепланировке или переоборудовании, при самовольном возведении любых конструкций, как в помещении так и вне помещений, несут ответственность за их надлежащее содержание и ремонт, а также несут ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие несанкционированной перепланировки (переоборудования), самовольного возведения конструкций.

## 8. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКОВ.

- 8.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно через Уполномоченного представителя (представителей, Совет дома).
- 8.2. С информацией, подлежащей раскрытию Управляющей организацией в соответствии со Стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731, Собственники могут ознакомиться на сайте Управляющей организации <http://www.cks-kirov.ru/>
- 8.3. Все информационные уведомления Собственника, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявлений в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости допуска в помещение, принадлежащее собственнику) могут осуществляться путем телефонограмм.
- 8.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий договора управления, могут быть урегулированы путем переговоров. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении договора управления, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 9.1. Настоящий договор с Собственником жилого (нежилого) помещения, вступает в силу с \_\_\_\_\_
- 9.2. Настоящий договор заключается на один год.
- Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты

расторжения договора.

Решение о расторжении договора по инициативе собственников принимается на общем собрании Собственников.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором, но не более чем на 5 лет.

9.3. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

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

9.5. В случае прекращения у Собственника жилого/нежилого помещения права собственности на данное помещение в МКД, договор управления в отношении указанного лица считается расторгнутым.

#### 10.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

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

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

10.5. Договор управления, подписанный Управляющей организацией и собственниками помещений МКД (согласно реестру подписавших) находится на хранении в Управляющей организации.

#### 11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

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

#### Приложение №1.

##### Состав общего имущества МКД и его техническое состояние. Границы эксплуатационной ответственности.

(на момент составления договора данных нет)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Техническое состояние
1. Тех.подвал (в т.ч. бойлерная)	Площадь _____ кв.м. Перечень установленного инженерного оборудования: 1.водопровод 2.центральное отопление 3.электроосвещение 4.канализация 5.другое оборудование 6. полы	
2.Лестничные клетки и тамбуры	Площадь _____ кв.м.	
3.Чердаки	Площадь _____ кв.м.	
4.Ограждающие и несущие конструкции дома		
5.Фундаменты	Вид	
6.Крыши	Вид	
7.Вентиляция		
8.Электрическое и санитарно-техническое оборудование		
9.Земельный участок	Кадастровый номер № _____	
10.Год постройки здания		
11.Год последнего комплексного капитального ремонта		
12.Реквизиты правового акта о признании МКД: -аварийным и подлежащим сносу -ветхим		

Состав общего имущества многоквартирного дома:

а)**система электроснабжения** - от наружной стены дома до вводных клемм на квартирном приборе учета (при отсутствии отключающих квартирных устройств) либо до вводных клемм первого отключающего аппарата одного жилого (нежилого) помещения, в т.ч. автоматических отключающих устройств;

б)**системы холодного, горячего водоснабжения** – от наружной стены дома до первого отключающего устройства в квартире на отводе стояка (включая отключающее устройство) либо до первого отключающего устройства на системе водоснабжения нежилого помещения;

в) **система отопления** – от наружной стены дома до отключающих (регулирующих) устройств перед приборами отопления (в случае если отопительные приборы оборудованы отключающими или регулировочными устройствами, а переток тепловой энергии в иные помещения может осуществляться без использования отключаемого отопительного прибора) либо включая радиатор (при отсутствии отключающих устройств), либо до точки присоединения обособленных систем отопления нежилых помещений;

г)**система канализации** – от наружной стены дома по тройник (отвод) стояка, лежак в жилом или нежилом помещении (включая тройник) либо присоединения обособленной системы канализации нежилого помещения.

д) несущие ограждающие конструкции многоквартирного дома (в т.ч. балконные плиты, козырьки, устроенные при строительстве дома по проекту), ненесущие ограждающие конструкции, обслуживающие более одного помещения.

е) система централизованного газоснабжения - от наружной стены дома до первого отключающего устройства в квартире на отводе стояка (включая отключающее устройство), либо до первого отключающего устройства на системе газоснабжения нежилого помещения.

## **Приложение №2.**

### **Перечень работ, услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД.**

#### **А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов**

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления ванн.
8. Мелкий ремонт печей и очагов общего имущества МКД (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

#### **Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период**

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

#### **В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период**

1. Утепление чердачных перекрытий.
2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
7. Ремонт печей и кухонных очагов мест общего пользования.
8. Утепление бойлеров.
9. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
10. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений, мест общего пользования.
11. Консервация поливочных систем.
12. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
13. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
14. Ремонт и укрепление входных дверей.

#### **Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров**

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.) мест общего пользования.
4. Смена прокладок в водопроводных кранах на общедомовых системах.
5. Уплотнение сгонов.
6. Прочистка внутренней канализации.
7. 10. Регулировка и ремонт трехходового крана.
8. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
9. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
10. Укрепление трубопроводов.
11. Проверка канализационных вытяжек.
12. Мелкий ремонт изоляции.
13. Проветривание колодцев.
14. Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
15. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
16. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

#### **Д. Прочие работы**

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.

5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
12. Удаление мусора из здания и его вывозка.
13. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
14. Поливка тротуаров и замощенной территории.

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

**Приложение №3.**

**Перечень коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги.**

Вид платы	Ед. измерения	Размер платы с 1 ед. в месяц (руб.)
теплоснабжение	кв.м. общей площади помещения	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу для населения): _____ руб./Гкал.
Приготовление ГВС	проживающий, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу для населения без прибора учета): _____ руб./Гкал Водоснабжение (ГВ): _____ / _____ руб. на 1-го чел. по утвержденным нормативам _____
ХВС и водоотведение	проживающий, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета	В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу для населения без прибора учета): Водоснабжение (ХВ) и водоотведение: _____ рублей на 1 чел. по утвержденным нормативам _____
антенна	точка подключения	В соответствии с договором на оказание услуги (по тарифу для населения индивидуально по каждому дому)
фонд содержания и ремонта (текущего ремонта), в т.ч. вывоз мусора, эксплуатация и обслуживание лифтового хозяйства	кв.м. общей площади помещения	От типа и благоустройства дома по тарифу для населения По тарифу для населения: _____ руб/кв. м. _____ _____ руб/кв.м. _____ _____ руб/кв.м. _____

Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» нежилых помещений на 201\_\_ год.

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

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Управляющая организация:**

Муниципальное унитарное предприятие «Центральная коммунальная служба» г. Кирова

Адрес: 610035, г. Киров, ул. Сурикова, д. 15, (юридический адрес)

610035, г. Киров, ул. Сурикова, д. 15 (почтовый адрес)

ИНН/КПП 4345080847/ 434501001

ОГРН 1044316529080,

Банковские реквизиты: р/с № 40702810400000006340 в ОАО КБ «Хлынов» г. Кирова

БИК 043304711, кор.счет 30101810100000000711

Телефон (8332) 54-32-80

\_\_\_\_\_  
м.п.

**Собственник**

Паспортные данные (для физических лиц) \_\_\_\_\_

Свидетельство о государственной регистрации права собственности \_\_\_\_\_

Реквизиты (для юридических лиц) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_