

**ДОГОВОР № 1**  
**управления многоквартирным домом**

Город Киров

15 сентября 2014 г.

**Товарищество собственников жилья «Воровского, 129А»**, в лице председателя правления Юферевой Светланы Анатольевны, действующего на основании Устава, в интересах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Киров, улица Воровского, дом 129А, именуемое в дальнейшем – **«Собственник»**, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью **«Управляющая компания «ЖКХ Сервис»**, в лице директора Садаковой Татьяны Ивановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющий»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**1.1.** Настоящий Договор управления заключен в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 129А, по улице Воровского города Кирова (протокол № 11 от 10 сентября 2014г. и копии бюллетеней находятся у Управляющего).

**1.2.** Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** По настоящему договору управления многоквартирным домом (далее-МКД) Управляющий по заданию Собственника в течение согласованного срока за оплату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность, в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**2.2.** Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, и утвержденного решением общего собрания собственников помещений.

**2.3.** Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется действующим законодательством, условиями настоящего Договора и технической документацией на дом.

**2.4.** Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющий, определяется **Приложениями № 1,2** к настоящему договору. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также перечень коммунальных услуг могут быть изменены исключительно по соглашению сторон.

**2.5.** Содержание и ремонт жилых/нежилых помещений Собственника осуществляется за его счет.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### **3.1. Общие права и обязанности сторон:**

**3.1.1.** В своей деятельности Собственник и Управляющий обязуются обеспечить выполнение требований по эксплуатации, содержанию и ремонту имущества, технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании имуществом, установленные действующими законодательными, нормативными и методическими документами, регламентирующими вопросы эксплуатации, содержания и ремонта имущества.

**3.1.2.** За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору, Управляющий полностью свободен в своей деятельности и Собственник не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Управляющего в случае, если она не нарушает условия настоящего договора.

**3.2. Управляющий обязан** осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и выполнять следующие основные функции:

**3.2.1.** Заключать договоры на поставку коммунальных услуг (при отсутствии у Собственника прямого договора с поставщиком соответствующей услуги).

**3.2.2.** Осуществлять контроль за количеством и качеством предоставляемых услуг, а также за соблюдением заключенных договоров.

**3.2.3.** Поддерживать в надлежащем исправном состоянии общее имущество МКД.

**3.2.4.** Организовать предоставление услуг и выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в объеме собранных денежных средств, в порядке, утвержденном собственниками в соответствии с **Приложениями № 1,2,3** к настоящему договору.

**3.2.5.** Рассматривать заявления от собственников и лиц, пользующихся помещением(ями) в МКД и принимать меры, необходимые для устранения в них недостатков (при наличии недостатков).

**3.2.6.** Выдавать Собственникам или лицам, пользующимся помещением(ями) в МКД справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета.

**3.2.7.** Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

**3.2.8.** Вести и хранить полученную техническую и иную документацию, связанную с управлением МКД.

**3.2.9.** Предоставлять Собственникам информацию в соответствии с требованиями законодательства о раскрытии информации.

**3.2.10.** Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.

**3.2.11.** Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в МКД, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

**3.2.12.** Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

**3.2.13.** Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества.

**3.2.14.** Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений.

**3.2.15.** Нести ответственность за предоставление коммунальных услуг в пределах границы общего имущества в МКД и границы внешних сетей инженерно-технического обеспечения МКД, так как организации, осуществляющие поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечают за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в МКД и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения дома.

### **3.3. Управляющий имеет право:**

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

**3.3.2.** Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества на основании минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общему собранию собственников.

**3.3.3.** Требовать от Собственников (нанимателей) внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

**3.3.4.** В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

**3.3.5.** Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю) в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

**3.3.6.** Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (нанимателей), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

**3.3.7.** Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника (нанимателя) по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

Добавить пункты:

**3.3.8.** Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, а также лицами, проживающими в многоквартирном доме по договорам социального найма, в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выявления необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий в любое время.

**3.3.9.** Требовать от Собственника, а также лиц, проживающих в многоквартирном доме по договорам социального найма, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

**3.3.10.** Осуществлять не чаще 1 раза в три месяца проверку правильности снятия Собственников, а также лицами, проживающими в многоквартирном доме по договорам социального найма, показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

**3.3.11.** Привлекать на основании договора, содержащем, в том числе условие об обеспечении требований

законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя: для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета; для доставки платежных документов Собственникам, а также лицам, проживающим в многоквартирном доме по договорам социального найма; для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Собственникам, а также лицам, проживающим в многоквартирном доме по договорам социального найма.

**3.3.12.** Заключать иные договора направленные на достижение целей управления многоквартирным домом, по обеспечению безопасности и комфортности проживания в многоквартирном доме.

**3.3.13.** Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

**3.3.14.** В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств Собственников, виновных в этом.

**3.3.15.** В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено данное нарушение, и до дня устранения нарушений включительно.

#### **3.4. Собственник обязан:**

**3.4.1.** Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

**3.4.2.** Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Своевременно предоставлять Управляющему документы, подтверждающие права на льготы Собственника (пользователя) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

**3.4.3.** Производить оплату работ/услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также отоплению, независимо от фактического проживания/нахождения в помещении.

В случае отчуждения принадлежащего ему помещения произвести полный расчет за оказанные жилищные и коммунальные услуги.

**3.4.4.** При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

**3.4.5.** Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме. В случае обнаружения аварийной ситуации немедленно принять меры к ее устранению, в случае невозможности принятия таких мер известить о случившемся диспетчера Управляющего по телефону: в рабочее время **54-50-05, 57-87-35**, в нерабочее время, выходные и праздничные дни **8-922-922-0-888**.

**3.4.6.** Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющего в помещение Собственника (пользователя) для осмотра общего имущества, внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющим время, при ликвидации аварий - в любое время.

**3.4.7.** В случае нанесения ущерба по вине собственника общедомовому имуществу или иным собственникам возмещать в полном объеме стоимость нанесенного ущерба.

#### **3.4.8. Соблюдать следующие требования:**

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

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

**3.4.9.** Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным органом местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

**3.4.10.** Представлять Управляющему в установленные сроки, с 15 по 20 число расчетного месяца, показания приборов учета.

**3.4.11.** Предоставлять Управляющему в течение десяти рабочих дней сведения об изменении собственника помещения.

**3.4.12.** Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общим (квартирным) прибором учета.

**3.4.13.** Собственник принимает на себя обязательства по надлежащему содержанию балконов квартир, и несет ответственность в соответствии с законодательством РФ. Расходы по содержанию и текущему ремонту балконов покрываются за счет конкретных граждан, пользующихся указанными площадями.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества и обязан:

- поддерживать его в надлежащем состоянии;
- не допускать бесхозяйственного обращения с ним;
- соблюдать права и законные интересы соседей;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями.

Согласно правил и норм технической эксплуатации ЖФ, (постановление Госстроя России от 27.09.2003 г. №170) собственником жилого помещения не допускается:

- использование балконов не по назначению;
- размещение на них громоздких и тяжелых вещей, загромождение и загрязнение их;
- самовольная установка козырьков, кондиционеров;
- переоборудование балконов;
- устанавливать цветочные ящики с наружной стороны ограждений балконов.

Самовольно возведенный козырек балкона или подоконник не входит в перечень общедомового имущества, следовательно, очистка с них снега и наледи является обязанностью собственника

### **3.5. Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:**

**3.5.1.** Осуществлять контроль через Уполномоченного представителя (председателя Совета дома) за исполнением Управляющим своих обязательств по настоящему Договору, в том числе контроль финансового состояния лицевого счета дома, санитарного и технического состояния дома.

**3.5.2.** Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории муниципального образования норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

**3.5.3.** Производить реконструкцию, перепланировку жилого/нежилого помещения, переоборудование (переустройство) указанного помещения, в том числе остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования на основании оформленного в установленном порядке разрешения органов местного самоуправления, с обязательным уведомлением Управляющего в течение 10 дней после получения разрешительных документов.

**3.5.4.** Извещать Управляющего лично, в письменном виде, либо по телефону о выявленных недостатках в его деятельности, о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства дома и земельного участка, устранения недостатков деятельности Управляющего.

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

**3.5.6.** Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

**3.5.7.** Выбрать на общем собрании Уполномоченного представителя собственников помещений (Председателя Совета дома), иных уполномоченных (старших подъездов, домовый комитет, ревизионную комиссию) для оперативного взаимодействия с Управляющим.

**3.5.8.** Требовать от Управляющего ежегодного представления отчета о выполнении обязательств по договору.

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

**3.5.10.** На основании решения общего собрания собственников помещений в МКД вносить плату на все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям в соответствии с действующим законодательством.

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**4.1.** Цена договора управления для Собственника (нанимателя) определяется как сумма платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, аварийное обслуживание, уборку мест общего пользования, плату за коммунальные услуги, включающие в себя плату за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, газоснабжение в случае отсутствия у Собственника прямого договора с поставщиком соответствующей коммунальной услуги, исходя из общей площади помещения Собственника (пользователя).

**4.2.** Размер платы за управление МКД, содержание общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующими перечнями, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в **Приложении № 1**.

**4.3.** Размер платы (тарифы) за услуги и работы по настоящему договору рассчитывается исходя из стоимости обслуживания 1 (одного) кв.м. общей площади помещения Собственника, утверждается общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющего и устанавливается на срок не менее чем 1 (один) год.

В случае, если общее собрание собственников помещений в МКД не приняло решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт помещения, то размер платы устанавливается в размере, утвержденном органом местного самоуправления для муниципального жилья в зависимости от качества и благоустройства МКД.

**4.4.** В соответствии с письмом Министерства Регионального Развития РФ от 06.03.2009 №6174-АД/14, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может индексироваться в связи с изменением уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

**4.5.** Собственники МКД на общем собрании имеют право принять решение о формировании фонда текущего ремонта общего имущества МКД. Планирование фонда осуществляется в начале года Управляющим исходя из планируемых поступлений от собственников и планируемых работ по ремонту общего имущества.

Средства, собираемые по статье «Текущий ремонт общего имущества МКД» формируют фонд текущего ремонта дома, являются целевыми и расходуются в рамках статьи 251 Налогового Кодекса РФ (только на текущие работы).

**4.6.** Использование средств фонда осуществляется на основании решения общего собрания о проведении и финансировании текущего ремонта общего имущества МКД. Решение о проведении и финансировании текущего ремонта общего имущества МКД принимается в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ на общем собрании собственников. В случае если на общем собрании собственников принято решение о конкретном виде текущего ремонта поручается Совету МКД, расходование средств фонда осуществляется на основании решения Совета МКД. При принятии решения о проведении ремонта стоимость которого превышает размер фонда текущего ремонта МКД, собственники обязаны принять новое решение, учитывающее недостаточность средств в фонде ремонта (ввести дополнительную плату, отложить срок до пополнения фонда и т.п.).

**4.7.** В случае возникновения аварийных ситуаций, угрожающих жизни и здоровью граждан, либо сохранности их имущества и имущества иных лиц, Управляющий вправе использовать средства фонда для ликвидации аварийных ситуаций без предварительного согласия собственника, уведомив Собственников путем размещения информации на информационных стендах дома.

**4.8.** Размер платы (тарифы) по видам услуг (работ), установленный на общем собрании собственников на 2014 год приведен в **Приложении № 4**.

**4.9.** Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии индивидуальных (квартирных) и (или) коллективных (общедомовых) приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, согласно выставяемому ресурсоснабжающими организациями счетам и счетам-фактурам в соответствии с долей участия Собственника в обязательных платежах.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, находящихся в собственности (пользовании) юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, рассчитывается по показаниям коммерческих приборов учета либо исходя из расчетной (проектной) нагрузки.

**4.10.** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

**4.11.** Размер платы (тарифы) по видам коммунальных услуг (работ) на 2014 год приведен в **Приложении №4**. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющий применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления.

**4.12.** Плата за помещение и коммунальные услуги вносится Собственником (пользователем) на основании платежных документов (счетов-квитанций по лицевому счету), которые доставляются МУП «РИЦ» г. Кирова в почтовые ящики Собственника (пользователя) до 15 числа месяца, следующего за расчетным. Собственникам нежилых помещений счета выставляются до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

**4.13.** Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится Собственником (нанимателем) на расчетный счет или в кассу МУП «РИЦ» г. Кирова ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Собственники нежилых помещений оплачивают выставленные счета на оплату в срок до 30 числа месяца, следующего за расчетным.

При внесении платы через Кировское ОСБ № 8612, ОАО КБ «Хлынов», АКБ «Вятка-банк» ОАО, ООО «ВяткаСвязьСервис», отделения ФГУП «Почта России», указанными кредитными и не кредитными организациями взимается комиссия (банковский процент) от вносимой суммы за прием платежей от физических лиц. При оплате непосредственно через кассу МУП «РИЦ» г. Кирова указанная комиссия не взимается.

В случае, если собственник по независящим от него причинам не получил платежный документ (счет-квитанцию, счет) в установленные сроки, он обязан самостоятельно получить его в бухгалтерии МУП «РИЦ» г. Кирова по адресу: г. Киров, ул. М. Конева д/7 /6 и оплатить в течение десяти дней с момента получения.

**4.14.** Неиспользование Собственником (пользователем) и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

**5.1.** Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

**5.2.** Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный собственнику или общему имуществу многоквартирного дома в результате его виновных действий или бездействия.

**5.3.** Управляющий не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющего.

**5.4.** 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.

**5.5.** В случае нарушения Собственником, а также лицами, проживающими в многоквартирном доме по договорам социального найма сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

**5.6.** При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед Управляющим и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

**5.7.** При выявлении Управляющим факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющий после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

**5.8.** Управляющий не несет ответственности за последствия, возникшие в результате подписания данного договора неуполномоченным на это лицом.

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

**5.10.** Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, как-то пожар, стихийное бедствие, нехарактерное для данной местности и произошедшее по независящим от сторон причинам, военные действия всех видов, гражданские волнения, забастовки и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы.

**5.11.** Сроки выполнения обязательств сторон по договору продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

## **6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

**6.1.** Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, в случаях, установленных законом, возникшие споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

**6.2.** Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного письменного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании. При заключении соглашения об изменении условий договора права и обязанности сторон сохраняются в измененном виде.

Вступившие в силу изменения действующего законодательства, касающиеся условий настоящего договора, влекут изменение действующего договора управления и не требуют дополнительного согласования с собственниками.

**6.3.** Настоящий Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Собственника путем принятия решения Общего собрания собственников помещений в случае неисполнения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;

- в одностороннем порядке путем принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, о чем Собственник (общее собрание собственников) должен быть предупрежден не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора, в случае, если общее собрание собственников приняли иные условия договора управления при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющего;

**6.4.** При заключении соглашения о расторжении договора права и обязанности сторон прекращаются с момента, установленного в соглашении. При этом «Управляющий» обязан вернуть переданную ему проектную, техническую и иную документацию в срок, установленный в данном соглашении.

**6.5.** Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющим затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

## **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**7.1.** Настоящий договор вступает в силу с 1 марта 2014 года и действует до 31 декабря 2014 г.

**7.2.** Данный договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

**7.3.** При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**7.4.** Управляющий обязан приступить к исполнению договора не позднее 30 дней с его подписания.

**7.5.** Собственник разрешает Управляющему для целей, связанных с исполнением настоящего договора на весь срок действия настоящего договора до полного исполнения обязательств сторонами осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление,

личное уничтожение персональных данных Собственника, в частности фамилия, 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.

7.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.7. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

7.8. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение № 1.	Перечень основных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, которые предоставляет Управляющий по договору управления
Приложение № 2.	Перечень предоставляемых коммунальных услуг.
Приложение № 3.	Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества.
Приложение № 4.	Размер платы (тариф) за жилое помещение на 2014 год
	Размер платы (тарифы) за коммунальные услуги на 2014 год

### РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Управляющий

ООО «Управляющая компания «ЖКХ Сервис»  
610004 г. Киров, ул. Ленина, д.8  
р/сч 40702810100140001876 в Кировском  
филиале ОАО АКБ «Связь-Банк» г. Киров,  
БИК 043304763, к/сч 30101810200000000763  
ИНН 4345387420 КПП 434501001  
ОГРН 1144345013053  
Тел/факс 54-50-05, тел. факс 54-50-35

Директор



#### Собственник

Товарищество собственников жилья  
«Воровского, 129А»  
г. Киров, ул. Воровского, 129А

Председатель правления ТСЖ «Воровского, 129А»



С.А. Юферева./

**ПЕРЕЧЕНЬ  
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО  
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**  
(в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290)

**1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:**

проверка технического состояния видимых частей конструкций;  
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;  
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.

**(весенний, осенний осмотр)**

**2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:**

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;  
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;  
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

**(весенний, осенний осмотр)**

**3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:**

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, неисправности водоотводящих устройств;

**(весенний, осенний осмотр)**

**4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;  
проверка состояния утеплителя, гидронизолации перекрытия (покрытия).

**(весенний, осенний осмотр)**

**6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:**

проверка кровли на отсутствие протечек;  
проверка молниезащитных устройств, оборудования, расположенного на крыше;  
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;  
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;  
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;  
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.

**(весенний, осенний осмотр и по мере необходимости)**

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

**(специализированные организации по договору за дополнительную плату сверх утвержденного собственниками тарифа)**

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

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов;  
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;  
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).

**(весенний, осенний осмотр и по мере необходимости при заключенном договоре на обслуживание домофона)**

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

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

**(весенний, осенний осмотр и по мере необходимости)**

**9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:**

техническое обслуживание систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;  
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых при работе вентиляционной установки;  
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

**(специализированные организации по договору за дополнительную плату сверх утвержденного собственниками тарифа)**

**10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и повысительных станций в многоквартирных домах:**

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и повысительных станциях в многоквартирных домах;  
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода);  
гидравлические испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;

**(испытания 1 раз в год, остальное в соответствии с графиком)**



работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений (**специализированные организации по договору за дополнительную плату сверх утвержденного собственниками тарифа**)

**11. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения, отопления и водоотведения в многоквартирных домах:**

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

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

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

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

удаление воздуха из системы отопления;

**(испытания 1 раз в год, остальное в соответствии с графиком)**

**12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:**

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

**(1 раз в год)**

проверка заземления, замеры сопротивления изоляции проводов;

**(специализированные организации по договору за дополнительную плату сверх утвержденного собственниками тарифа)**

**13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:**

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов (кроме внутриквартирного оборудования)

**(подрядчик в соответствии с договором)**

**14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:**

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

**(подрядчик в соответствии с договором)**

**15. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (по согласованию с собственниками):**

влажное подметание л/площадок и маршей нижних 2-х этажей (**ежедневно кроме выходных**)

влажное подметание л/площадок и маршей выше 2-го этажа (**2 раза в неделю**)

мытьё л/площадок и маршей (**2 раза в месяц**)

влажная протирка стен, дверей; мытьё окон (**1 раз в год**)

мытьё подоконников (**2 раза в год**)

**16. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:**

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см (**механизированная уборка и вывоз снега за дополнительную плату сверх установленного собственниками тарифа**);

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

**(в соответствии с постановлением № 170 п.3.6.14 – 3.6.26))**

**17. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:**

подметание и уборка придомовой территории;

уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

**(в соответствии с постановлением № 170 п.3.6.1 – 3.6.13))**

**18. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:**

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов;

**(специализированные организации по договору за дополнительную плату сверх утвержденного собственниками тарифа)**

**19. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.**

**(в соответствии с постановлением № 170, приложение № 2)**

**ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

1. Холодное водоснабжение и водоотведение
2. Горячее водоснабжение
3. Отопление (теплоснабжение)
4. Электроснабжение мест общего пользования

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**  
 (рекомендуемый, работы проводятся по согласованным планам  
 с обоснованным необходимым финансированием)

	<b>Наименование объекта текущего ремонта</b>	<b>Вид работ</b>
1.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы
2.	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов
3.	Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска
4.	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции
5.	Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений
6.	Межквартирные перегородки	Усиление, смена, заделка отдельных участков
7.	Лестницы, балконы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы	Восстановление или замена отдельных участков и элементов
8.	Полы	Замена, восстановление отдельных участков
9.	Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
10.	Внутренняя система отопления	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления
11.	Внутренняя система ХВС, ГВС и канализации	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов
12.	Внутренняя система эл\снабжения и электротехн. устройства (за искл. внутриквартирных устройств и приборов)	Установка, замена и восстановление работоспособности
13.	Внутренняя система вентиляции	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции (вкл. вентиляторы и их эл\приводы)
14.	Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств
15.	Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником либо с организацией, обслуживающей жилфонд.
16.	Внешнее благоустройство	Мелкий ремонт ограждений и оборудования, расположенного на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

**Примечание.** К системам, указанным в пунктах 10 - 12 настоящего перечня, относятся стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, на внутренней системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).

**В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются за счет нанимателей и собственников жилых помещений, в нежилых помещениях – за счет собственников (арендаторов) данных помещений (согласно утвержденной калькуляции).**

За основу принят рекомендуемый перечень (приложение 7) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

**РАЗМЕР ПЛАТЫ (ТАРИФ)**  
**за жилое/нежилое помещение на 2014 год**  
**(платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества)**

ВИД ПЛАТЕЖА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	РАЗМЕР ПЛАТЫ с ед. измерения в месяц (руб.)
<b>Содержание общего имущества</b> (без учета затрат на текущий ремонт общего имущества, уборку мест общего пользования)	Кв. метр общей площади помещения	<b>12,61</b>
<b>Содержание лифта</b>	Кв. метр общей площади помещения	<b>2,91</b>
<b>Текущий ремонт общего имущества</b>	Кв. метр общей площади помещения	<b>4,00</b>
<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	Кв. метр общей площади помещения	<b>0,35</b>
<b>Вывоз ТБО</b>	Кв. метр общей площади помещения	<b>По счету-фактуре (по факту)</b>
<b>Уборка подъездов</b>	Кв. метр общей площади помещения	<b>1,32</b>

**РАЗМЕР ПЛАТЫ (ТАРИФ)**  
**за коммунальные услуги**  
**на 2014 год**

ВИД ПЛАТЕЖА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	РАЗМЕР ПЛАТЫ с ед. измерения в месяц (руб.)
<b>Отопление (теплоснабжение)</b>	Гкал	<b>По показаниям общедомового счетчика 1430,1</b>
<b>Горячее водоснабжение (ГВС)</b>	Куб. м.	<b>98,39</b>
<b>Холодное водоснабжение (ХВС)</b>	Куб. м.	<b>21,88</b>
<b>Водоотведение</b>	Куб. м.	<b>16,01</b>
<b>Электроснабжение мест общего пользования</b>	Кв/час	<b>По показаниям общедомового счетчика 2,16</b>

**Управляющий**  
Директор ООО «Управляющая компания  
«ЖКХ Сервис»



Т.И. Салакова./

**Собственник**  
Председатель правления ТСЖ «Воровского, 129А»:



С.А. Юферева./