

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Киров

«__» _____ 2021г.

Настоящий договор управления многоквартирным домом утвержден и заключен в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (помещений) Многоквартирного дома от «__» _____ 2021г. (Приложение № 3) между ООО «ЕДИНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ГОРОДА КИРОВА» в лице Директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация (УО)**, с одной стороны, и собственник жилого (нежилого) помещения номер квартиры/кадастровый номер нежилого помещения _____, площадью _____ многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. _____, д. _____ (далее - **Многоквартирный дом**), и именуемый(ая) в дальнейшем **Собственник**, с другой стороны, а вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Многоквартирный дом (МКД) - оконченный строительством и введенный в эксплуатацию надлежащим образом объект капитального строительства, расположенный по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. _____, д. _____, представляющий собой объемную строительную конструкцию, имеющий надземную и подземную части, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам, жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания, и нежилые помещения, принадлежащие отдельным собственникам; в состав многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения, а также придомовая территория (земельный участок).

Помещение - помещение (в том числе квартира, нежилое помещение, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, не являющееся общим имуществом Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке.

Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

Собственник - лицо, обладающее правом собственности на помещение в Многоквартирном доме, реализующее в процессе эксплуатации Многоквартирного дома права владения, пользования, содержания и распоряжения этим помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, а также части общего имущества квартиры, если такое помещение является комнатой в коммунальной квартире, которому также принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Общее имущество Многоквартирного дома - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Перечень Общего имущества Многоквартирного дома приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Текущий ремонт общего имущества дома - это комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей. Примерный перечень работ, которые могут быть отнесены к текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату (за счет средств собственников и нанимателей помещений) работ и услуг:

- управление Многоквартирным домом;
- содержание общего имущества Многоквартирного дома согласно перечня работ, указанного в Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (далее - Минимальный перечень);
- обеспечение предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме по перечню жилищно-коммунальных услуг и в порядке, установленном настоящим договором (за исключением случаев предоставления коммунальных услуг непосредственно

ресурсоснабжающими организациями или региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее по тексту РСО);

- организация на основании решений общих собраний собственников помещений Многоквартирного дома либо решения совета Многоквартирного дома (при наличии соответствующих полномочий), либо в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором, выполнения работ по плановому и (или) внеплановому текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома;
- осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности.

1.2. Управление Многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и пользователей помещений в период срока действия Договора, установленного в п. 9.1. настоящего Договора.

1.3. Общее имущество Многоквартирного дома в настоящем Договоре, в отношении которого будут осуществляться работы по содержанию общего имущества, определяется в настоящем Договоре в соответствии с данными технического паспорта на Многоквартирный дом и актами описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 1).

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.5. Выполнение капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома не входит в объем услуг и работ, оказываемых Управляющей организацией по настоящему Договору.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1 «Управляющая организация» обязуется:

2.1.1. Организовать проведение работ по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома в порядке и объемах, указанных в Минимальном перечне. Изменение перечня работ по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться на основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома исключительно по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2.1.1.1. Работы, не входящие в состав работ по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома, выполняются Управляющей организацией только при наличии решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.2. В течение первого квартала текущего года представить собственникам помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.1.3. Обеспечивать решение вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

2.1.4. Планировать формирование фонда текущего ремонта общего имущества и учитывать средства, поступающие в фонд текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома, использовать средства фонда в соответствии с требованиями раздела 5 настоящего Договора.

2.1.5. Предоставлять собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги путем установления договорных отношений с РСО на поставку в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов (за исключением случаев предоставления коммунальных услуг непосредственно РСО). Поставка воды, газа, тепловой энергии и иных энергоресурсов, обращение с твердыми коммунальными отходами, а также отведение сточных вод в нежилых помещениях Многоквартирного дома, не относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, не является предметом настоящего договора и производится на основании договоров между собственниками помещений и РСО.

2.1.6. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- организация начисления платы за содержание жилого/нежилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами (за исключением случаев предоставления коммунальных услуг непосредственно РСО);

- осуществление сбора платежей за содержание жилого/нежилого помещения и платежей за коммунальные услуги с собственников или с пользователей помещений (за исключением случаев предоставления коммунальных услуг непосредственно РСО);

- организация приема платежей за коммунальные услуги с последующей их передачей ресурсоснабжающим организациям (за исключением случаев предоставления коммунальных услуг непосредственно РСО);

- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, установленным законодательством и настоящим Договором. В случае отсутствия или снижения качества предоставляемых коммунальных услуг по вине Управляющей организации возмещать причиненные Собственникам убытки в установленном законом порядке;

- организация оформления документов для учета граждан по месту жительства и по месту пребывания, оформление справок с места жительства;

- проведение общих осмотров общего имущества (внешний осмотр и осмотр в помещениях общего пользования в отношении общего имущества, указанного в приложении № 1);

- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по заявкам владельцев помещений в связи с аварийными ситуациями;

- определение необходимого перечня работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома с учетом его технического состояния;

- ведение технической и иной документации на Многоквартирный дом. К технической и иной документации относятся документы, предусмотренные п. 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, п. 1.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление и (или) восстановление технической и иной документации на Многоквартирный дом возмещаются собственниками за счет платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома;

- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан, юридических лиц;

- судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего Договора, по отношению к собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, нанимателям жилых и владельцам нежилых помещений, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством и (или) настоящим Договором;

- предоставление отчетов об исполнении договора управления за предыдущий год до 01 апреля года, следующего за отчетным;

- формирование за счет платежей собственников и пользователей помещений Многоквартирного дома, а также денежных средств, полученных Управляющей организацией в результате исполнения договоров о предоставлении общего имущества Многоквартирного дома в пользование третьим лицам, фонда текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома;

- в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления Многоквартирным домом Управляющая организация обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

- предоставление собственникам информации в соответствии с требованиями законодательства о раскрытии информации.

2.1.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома в соответствии с требованиями раздела IV Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.

2.1.8. Организовать на основании решений общих собраний собственников помещений Многоквартирного дома либо решения совета Многоквартирного дома (при наличии соответствующих полномочий), либо в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором, выполнение работ по плановому и (или) внеплановому текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества проводится на основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома либо решения совета Многоквартирного дома (при наличии соответствующих полномочий) о проведении и финансировании текущего ремонта, устанавливающего вид ремонта, его стоимость, а также размер оплаты собственников и пользователей за проведение ремонта.

Стоимость и размер оплаты должны соответствовать виду и объему ремонта, и принимаются с учетом предложений Управляющей организации (при этом стоимость такого ремонта может изменяться Управляющей организацией в одностороннем порядке без согласования с собственниками помещений в Многоквартирном доме в соответствии с объективным изменением рыночных цен за подобные работы).

Организацию, непосредственно осуществляющую текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, выбирает Управляющая организация на основании результатов проведенного конкурса. Конкурс не проводится в случае проведения текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома с целью устранения аварийных ситуаций либо устранения угрозы причинения вреда жизни, здоровью и имуществу граждан, либо проведения работ на основании актов реагирования государственных органов с требованием о проведении текущего ремонта общего имущества.

В случае, если проведение текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома обусловлено необходимостью устранения угрозы причинения вреда жизни, здоровью и имуществу граждан, а необходимые работы не включены в план текущего ремонта, Управляющая организация незамедлительно проводит общее собрание собственников помещений Многоквартирного дома с целью определения источника финансирования такого ремонта, при этом, если на таком собрании собственники помещений Многоквартирного дома приняли решение об отказе в финансировании такого ремонта, либо такое собрание не состоялось по причине отсутствия кворума и т.п., Управляющая организация в праве произвести необходимые работы за счет собственных средств, с последующим предъявлением расходов собственникам и пользователям помещений Многоквартирного дома пропорционально их доле собственности, со включением таких расходов в единый платежный документ. В таком случае согласия собственников на включение расходов Управляющей организации, связанных с проведением текущего ремонта, в единый платежный документ не требуется.

Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома и/или предписание контрольно-надзорных органов и/или судебное решение.

Подтверждением стоимости выполненных работ являются акты выполненных работ, подписанные соответствующим должностным лицом Управляющей организации.

2.1.9. Выполнять иные работы (услуги), не вошедшие в указанный перечень путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

2.1.10. Обеспечить конфиденциальность и безопасность персональных данных собственников помещений при их обработке, в случае если данная информация была передана Управляющей организации.

2.1.11. Ежегодно готовить предложения собственникам помещений в Многоквартирном доме по формированию плана текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома на предстоящий год, предложения по изменению размера платы по содержанию общего имущества, платы по текущему ремонту общего имущества для проведения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2. Собственники и пользователи помещений обязуются:

2.2.1. Использовать жилые/нежилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми/нежилыми помещениями, общим имуществом, и правила предоставления коммунальных услуг, установленные действующим законодательством.

2.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц.

2.2.4. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание жилого/нежилого помещения соразмерно общей площади жилого/нежилого помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами (за исключением случаев предоставления коммунальных услуг непосредственно РСО), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

В случае, когда Собственником помещения выступает государственный орган или муниципальное образование «Город Киров», предоставившее помещение по договору социального найма или аренды, расходы на содержание жилого/нежилого помещения, коммунальные услуги несут непосредственно наниматели жилых помещений и арендаторы нежилых помещений. Плату за содержание жилых/нежилых помещений, а также плату за коммунальные услуги наниматели вносят Управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с Управляющей организацией порядке. Обязанность нанимателя жилого помещений по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения такого договора. До заселения жилых помещений, государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

2.2.5. Избрать совет Многоквартирного дома для оперативного решения вопросов, связанных с управлением Многоквартирным домом.

2.2.6. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в общем собрании собственников, организованном Управляющей организацией. При организации внеочередного собрания собственников помещений Многоквартирного дома уведомлять Управляющую организацию о проведении собрания.

2.2.7. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, для ликвидации аварий работников Управляющей организации и аварийных служб в любое время.

2.2.8. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных и инженерных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему Договору.

2.2.9. В случае установления Управляющей организацией либо уполномоченным органом необходимости ремонта общего имущества принимать решения о проведении ремонта, размере и источнике финансирования капитального ремонта общего имущества или текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.10. Нести иные обязанности, предусмотренные Правилами содержания общего имущества и правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.11. Оказывать Управляющей организации все необходимое содействие при исполнении настоящего Договора.

2.2.12. При проведении в жилом или нежилом помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора, не относящегося к твердым коммунальным отходам.

2.2.13. Представлять сведения Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о смене адреса регистрации и адреса фактического местонахождения собственника помещения;
- б) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации оперативно связаться с собственниками (номер телефона, адрес электронной почты и т.п.);
- в) о смене статуса принадлежащего помещения при переводе из жилого в нежилое и наоборот;
- г) о планируемых и произведенных перепланировках и переустройствах помещений;
- д) об изменении собственника помещения, об изменении долей в праве собственности на помещение;
- е) об изменении состава лиц, фактически проживающих в помещении, с указанием их контактной информации;

- е) об оборудовании помещения индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов с приложением паспортов приборов учета, актов ввода приборов учета в эксплуатацию, актов поверки приборов учета;
- ж) об изменении паспортных данных собственника/нанимателя помещения - физического лица.
- 2.2.14. При неиспользовании помещений в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации 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. ПРАВА СТОРОН.

3.1. «Управляющая организация» имеет право:

3.1.1. Самостоятельно, с учетом предложений собственников, определять подрядчика для выполнения работ по содержанию общего имущества по настоящему Договору.

3.1.2. Представлять интересы собственников в государственных и других учреждениях без доверенности по вопросам, связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством. Управляющая организация не имеет права представлять интересы собственников помещений в Многоквартирном доме по вопросам, связанным с передачей общего имущества во владение и (или) пользование третьим лицам либо по иным вопросам, связанным с владением, использованием, распоряжением общим имуществом, за исключением случаев наделения Управляющей организации такими полномочиями на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при наличии соответствующего согласия Управляющей организации.

3.1.3. Требовать надлежащего исполнения собственниками, пользователями своих обязанностей по настоящему Договору.

3.1.4. Требовать от собственников, пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, а также оплаты штрафных санкций.

3.1.5. В случае неисполнения собственниками своих обязанностей по договору в части оплаты услуг, принятия решений о производстве текущего или капитального ремонта и финансировании ремонта, допуска в помещения для производства работ Управляющая организация вправе приостановить встречное исполнение договора со своей стороны или отказаться от исполнения договора.

3.1.6. Выходить с предложениями к собственникам о внесении изменений в настоящий Договор.

3.1.7. Требовать от собственников, пользователей помещений предоставления доступа к общему имуществу, расположенному в жилом (нежилом) помещении для проведения плановых или внеплановых осмотров и проведения ремонтных работ.

3.1.8. Требовать полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине собственника и (или) лиц, проживающих (находящихся) в его помещении, а также компенсации расходов, понесенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) собственника и (или) лиц, проживающих (находящихся) в его помещении, общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.9. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от собственников в качестве платы за управление Многоквартирным домом и за содержание общего имущества Многоквартирного дома, на финансирование выполнения работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома и управлению Многоквартирным домом по настоящему Договору.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников.

3.2.2. Осуществлять лично, или через совет Многоквартирного дома, контроль за фактическим выполнением работ, их объемом и качеством, целевым использованием средств фонда текущего ремонта общего имущества.

3.2.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.2.3. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг.

3.2.4. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещений требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причин повреждения.

3.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.2.6. Требовать на основании решения общего собрания собственников включения в договор работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, не вошедших в предмет настоящего Договора и не отраженных в Минимальном перечне к настоящему Договору при условии дополнительного финансирования работ.

3.2.7. Пользоваться всеми правами потребителя коммунальных услуг, предусмотренными действующим законодательством.

3.2.8. Требовать изменение размера платы за содержание жилого/нежилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества в порядке, установленном действующим законодательством. Собственники не вправе требовать изменения размера платы за содержание жилого/нежилого помещения, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением причинения ущерба из имуществу или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

3.3. Собственники помещений и пользователи помещений не вправе:

- 3.3.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.
- 3.3.2. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
- 3.3.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления), сбрасывать твердые коммунальные отходы в системы канализации. Размещать инженерные коммуникации в глухих нишах.
- 3.3.4. Препятствовать проведению работ, в т.ч. путем не предоставления доступа к месту проведения работ, загромождения мест проведения работ, устройства закрытых ниш (коробов, перегородок и т.п.), не позволяющих проводить работы, осмотры общего имущества Многоквартирного дома.
- 3.3.5. Требовать проведения работ, не оплаченных собственниками и в отношении которых отсутствует решение общего собрания об их оплате.
- 3.3.6. Проводить переустройство или перепланировку помещений без получения разрешений, предусмотренных законодательством.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ, ПОРЯДОК ЕГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Структура платы по договору включает в себя:
- плата за содержание жилого/нежилого помещения, в том числе за:
 - * работы (услуги) по управлению Многоквартирным домом,
 - * работы (услуги) по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме,
 - * работы (услуги) по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
 - * коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.
 - плата за услуги, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 4.2. Первоначальный размер платы за содержание жилого/нежилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме) определяется на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома (приложение 4 к настоящему Договору). Размер платы устанавливается в размере стоимости услуг (работ) по управлению Многоквартирным домом, услуг (работ) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, перечень и объем которых определяется Минимальным перечнем, работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, перечень которых определяется решениями общих собраний собственников помещений Многоквартирного дома либо решения совета Многоквартирного дома (при наличии соответствующих полномочий). Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения действует на период выполнения Управляющей организацией установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение 1 года. Размер платы управления устанавливается с учетом предложений Управляющей организации.
- 4.3. Размер платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме установлен на период действия договора, начиная с даты утверждения его условий на общем собрании собственников, с ежегодным индексированием.
- 4.4. По истечении года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников помещений Многоквартирного дома размера платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме размеры платы за указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливаются методом индексирования данных плат в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с "Основными положениями определения индекса потребительских цен". При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственников помещений Многоквартирного дома изменений данных размеров платы не осуществляется.
- 4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.
- 4.6. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным (далее - срок оплаты), на основании единого платежного документа, предоставленного Управляющей организацией либо уполномоченным Управляющей организацией лицом.
- 4.7. В случае, если собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.
- 4.8. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет управляющей организации, вне зависимости от периода погашения задолженности, указанного собственником в платежных документах.
- 4.9. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.
- 4.10. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении, не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги по Договору.

**4.1.ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ)
ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,
ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

4.1.1. Не позднее 25 (двадцати пяти) дней по окончании отчетного периода Управляющая организация или уполномоченная ею Обслуживающая организация обязана представить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной форме Акт приемки выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества Многоквартирного дома, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (далее - Акт (приложение 5 к настоящему Договору)).

4.1.2. Отчетным периодом признается календарный квартал.

4.1.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества Многоквартирного дома, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома указывается в Акте и утверждается собственником, представителем собственников, выбранным общим собранием собственников помещений, либо Председателем совета Многоквартирного дома, либо членом совета Многоквартирного дома (далее - Представитель собственников).

4.1.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 4.1.1. настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников. При передаче Управляющей организацией или уполномоченной ею Обслуживающей организацией Представителю собственников Акта на экземпляр Акта, остающийся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Датой предоставления Акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается дата отправки письма.

4.1.5. Представитель собственников(собственник) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предоставления Акта, указанного в п. 4.1.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленным ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам, периодичности) работ и услуг по содержанию общего имущества и управлению Многоквартирным домом в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений по Акту производится путем их передачи в офис управляющей организации по адресу: г. Киров, ул. Герцена д. 9 А.

4.1.6. Если в срок, указанный в п. 4.1.5 настоящего Договора, Представителем собственников(собственником) не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к Акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со статьей 753 Гражданского кодекса Российской Федерации, а услуги и работы управляющей организации в соответствующем отчетном периоде считаются принятыми.

4.1.7. В случае если собственники помещений Многоквартирного дома на общем собрании не выбрали Представителя собственников либо совет Многоквартирного дома, то Акт будет предоставлен на подпись любому собственнику помещения в Многоквартирном доме. При отказе собственника от подписания, Акт, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со статьей 753 Гражданского кодекса Российской Федерации, а услуги и работы управляющей организации в соответствующем отчетном периоде считаются принятыми.

**5. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ФОНДА ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.**

5.1. Фонд текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома формируется за счет:

- платежа на текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, размер которого устанавливается общим собранием собственников помещений при утверждении платы на содержание помещения на предстоящий год;

- денежных средств, полученных в результате исполнения договоров о предоставлении общего имущества Многоквартирного дома в пользование третьим лицам (аренда земельного участка, размещение рекламы и т.п.), если иное распределение указанных денежных средств не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

5.2. Использование средств фонда текущего ремонта общего имущества осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома о проведении и финансировании текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома либо на основании решения совета Многоквартирного дома,

наделенного полномочиями на принятие соответствующих решений. Инициатором проведения собрания может выступать любой собственник помещения в Многоквартирном доме либо Управляющая организация.

5.3. В случае, если проведение текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома обусловлено необходимостью устранения угрозы причинения вреда жизни, здоровью и имуществу граждан, а необходимые работы не включены в план текущего ремонта, Управляющая организация незамедлительно проводит общее собрание собственников помещений Многоквартирного дома с целью определения источника финансирования такого ремонта, при этом, если на таком собрании собственники помещений Многоквартирного дома приняли решение об отказе

в финансировании такого ремонта, либо такое собрание не состоялось по причине отсутствия кворума и т.п., Управляющая организация в праве произвести необходимые работы за счет собственных средств, с последующим предъявлением расходов собственникам помещений Многоквартирного дома пропорционально их доле собственности, со включением таких расходов в единый платежный документ отдельной строкой. В таком случае согласия собственников на включение расходов Управляющей организации, связанных с проведением текущего ремонта, в единый платежный документ не требуется.

5.4. В случае возникновения аварийных ситуаций, угрожающих жизни и здоровью граждан либо сохранности их имущества, а необходимые работы не включены в план текущего ремонта, Управляющая организация вправе без предварительного согласия собственников, уведомив их путем размещения информации на информационных стендах, произвести необходимые работы за счет собственных средств, с последующим предъявлением расходов собственникам помещений Многоквартирного дома пропорционально их доле собственности, со включением таких расходов в единый платежный документ отдельной строкой.

5.5. В случае поступления в Управляющую организацию актов реагирования государственных органов с требованием о проведении текущего ремонта общего имущества (например, предписание жилищной инспекции), а необходимые работы не включены в план текущего ремонта, Управляющая организация вправе без предварительного согласия собственников, уведомив их путем размещения информации на информационных стендах, произвести необходимые работы за счет собственных средств, с последующим предъявлением расходов собственникам помещений Многоквартирного дома пропорционально их доле собственности, со включением таких расходов в единый платежный документ отдельной строкой.

5.6. Собственники вправе получить информацию о состоянии фонда текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

5.7. Денежные средства, поступающие от собственников помещений и предназначенные для формирования фонда текущего ремонта, перераспределению внутри тарифа на содержание и ремонт общего имущества на другие статьи расходов не подлежат и используются исключительно на цели проведения текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ.

6.1. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала следующего за отчетным периодом. Отчетным периодом является календарный год. Ежегодный отчет подлежит предоставлению собственникам в порядке, установленном п. 6.2 настоящего Договора.

6.2. Отчет о выполнении договора управления за истекший календарный год предоставляется собственникам путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации: euk-kirov.ru, в объеме и сроки, предусмотренные действующим законодательством.

6.3. Управляющая организация предоставляет информацию по вопросам управления Многоквартирным домом собственникам и третьим лицам в объеме, порядке и сроки, установленные жилищным законодательством.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение; невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

7.3. Управляющая организация отвечает за ущерб, причиненный собственникам ее виновными действиями.

7.4. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств в фонде содержания и/или фонде ремонта по причине неисполнения собственниками и пользователями помещений обязательств, в т.ч. по оплате услуг (работ).

7.5. В случае отсутствия составленного собственником помещения совместно с Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

8. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ» И «СОБСТВЕННИКОВ».

8.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через совет Многоквартирного дома, избираемый в соответствии с действующим законодательством, либо, при отсутствии совета, лично.

8.2. При организации внеочередного собрания собственников помещений Многоквартирного дома инициатор собрания обязан письменно уведомить Управляющую организацию о проведении собрания не менее чем за 10 дней до даты проведения и ознакомить Управляющую организацию с повесткой собрания. Инициатор собрания обязан согласовать с Управляющей организацией точную дату, время и место проведения собрания и назначать время проведения собрания по возможности на рабочий день. В случае если вопросы повестки дня общего собрания не затрагивают предмет настоящего договора либо собрание проводится в несогласованное с Управляющей организацией время или в нерабочий день, Управляющая организация имеет право не направлять своего представителя для участия в собрании.

8.3. Стороны договорились о том, что надлежащим уведомлением Собственников считается одна из следующих форм на усмотрение Управляющей организации:

- размещение объявлений на информационных стендах у подъездов, либо в подъездах Многоквартирного дома;
- размещение информации в едином платежном документе (ЕПД);
- уведомления (ответы на обращения), направляемые электронной почтой, в случае если заявитель указал адрес электронной почты;
- иные способы уведомления собственников, не противоречащие действующему законодательству;
- размещение информации на сайте Управляющей организации.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий договор вступает в силу с « 01 » _____ 2021 г.

9.2. Настоящий договор заключается на один год с последующей пролонгацией на тот же срок и на тех же условиях, при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом.

9.3. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного лица считается прекращенным.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

10.1 Настоящий договор может быть расторгнут:

10.1.1 В одностороннем порядке по инициативе Собственников на основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома в случае если Управляющая организация не выполняет условия настоящего договора, что должно быть подтверждено надлежащим образом оформленных актов с принятием решения о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления Многоквартирным домом. Уведомление об одностороннем расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников должно быть направлено в адрес Управляющей организации не позднее чем за три месяца до прекращения настоящего Договора..

10.1.2 В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позднее чем за три месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

10.1.2.1. Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

10.1.2.2. Собственники решением общего собрания приняли изменения и дополнения в условия настоящего Договора, предварительно несогласованные с Управляющей организацией и оказавшиеся неприемлемыми для Управляющей организации;

10.1.2.3. Собственники не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему договору, в результате чего общая задолженность Собственников перед Управляющей организацией превысила сумму их совокупных платежей по настоящему договору за 2 расчетных периода (расчетных месяцы).

10.1.3. По соглашению Сторон.

10.1.4. В судебном порядке.

10.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

10.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

10.2. Расторжение настоящего Договора не является основанием прекращения обязательств Собственников по оплате произведенных в форме авансирования управляющей организацией затрат (услуг, работ) во время действия настоящего Договора.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора. Надлежащей стороной со стороны Собственников при изменении настоящего Договора являются Собственники, владеющие в совокупности правом не менее чем 50 % долей в праве на общее имущество многоквартирного дома.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

11.2. Данный договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

11.3. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение 1 (Состав общего имущества МКД).

Приложение 2 (Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома).

Приложение 3 (Протокол общего собрания собственников помещений).

Приложение 4 (Схема разграничения ответственности за эксплуатации, ремонт, техническое и аварийное обслуживание внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в МКД)

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

11.5. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

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, 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.

Данное согласие действует в течение всего срока настоящего Договора и 3 года после прекращения его действия.

Собственник

Ф.И.О. _____

Паспорт: _____

Адрес: г. Киров, _____

Управляющая организация

**ООО «ЕДИНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ ГОРОДА КИРОВА»**

г. Киров, УЛИЦА СЕВЕРНОЕ КОЛЬЦО

ДОМ 27

КАБИНЕТ 11

ИНН 4345499797

_____ / _____ /

**Состав общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: Кировская область, г. Киров,
ул. _____**

1	Адрес многоквартирного дома:	
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии):	
3	Серия, тип постройки:	
4	Год постройки:	
5	Степень износа по данным государственного технического учета:	
6	Степень фактического износа:	
7	Год последнего капитального ремонта:	
8	Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:	
9	Количество этажей:	
10	Наличие подвала:	
11	Наличие цокольного этажа:	
12	Наличие мансарды:	
13	Наличие мезонина:	
14	Количество квартир:	
15	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:	
16	Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания:	
17	Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания):	
18	Строительный объем:	
19	Площадь:	
а)	многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками (в контурах наружных стен), кв. м.:	
б)	жилых помещений (общая площадь квартир), кв. м.:	
в)	нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м.:	
г)	помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м.:	
20	Количество лестниц:	

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки			
№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент		удовлетворительно
2	Наружные и внутренние капитальные		удовлетворительно

	стены		
3	Перегородки		удовлетворительно
4	Перекрытия:		
	чердачные		удовлетворительно
	междуэтажные		удовлетворительно
	подвальные		удовлетворительно
	(другое)		
5	Крыша		удовлетворительно
6	Полы		удовлетворительно
7	Проемы:		
	окна		удовлетворительно
	двери		удовлетворительно
8	Отделка:		
	внутренняя		удовлетворительно
	наружная		удовлетворительно
	(другое)		
	мусоропровод		удовлетворительно
	лифт		удовлетворительно
9	вентиляция		удовлетворительно
10	электроснабжение		удовлетворительно
	холодное водоснабжение		удовлетворительно
	горячее водоснабжение		удовлетворительно
	водоотведение		удовлетворительно
	отопление		удовлетворительно

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

_____ / _____

Директор

_____ / _____ / _____

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. _____**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	2
1. Текущий ремонт	
2.1 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:	
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	2 раза в год
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение неисправностей зонтов над шахтами, замена дефективных вытяжных решеток и креплений;	по мере выявления повреждений и нарушений
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
2.2 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта и насосной станции:	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте и насосной станции;	1 раз в неделю
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	ежедневно
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуального теплового пункта и насосной станции;	1 раз в год
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипнокоррозионных отложений;	2 раза в год
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения;	1 раз в месяц
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
2.3 Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:	
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание:	
- насосов, запорной арматуры;	1 раз в квартал
- контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета;	1 раз в месяц
- элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования);	2 раза в год
- контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода);	1 раз в месяц

- незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения;	по мере необходимости
- контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в месяц
- замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по мере выявления
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере выявления
- контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;	2 раза в год
- незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере выявления
- контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;	2 раза в год
- восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;	по мере выявления
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока;	2 раза в год
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	после выполнения ремонтно-строительных работ
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):	
Осмотр системы центрального отопления,	еженедельно
Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	еженедельно
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	еженедельно
Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляций, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр).	еженедельно
2.5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:	
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, внутреннего противопожарного водопровода, систем автоматической пожарной сигнализации, лифтов, установок автоматизации индивидуального теплового пункта, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	2 раза в год
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации.	по мере выявления
2.6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов:	

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;	1 раз в месяц
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;	немедленно
обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов	1 раз в год и после замены элементов оборудования
3.1 работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
- сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин;	1 раз в неделю
- сухая уборка лестничных площадок и маршей;	1 раз в месяц
- влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин;	2 раза в месяц
- влажная уборка лестничных площадок и маршей;	1 раз в месяц
- влажная протирка перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц
- влажная протирка подоконников;	2 раза в год
- мытье окон;	2 раза в год
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	1 раз в неделю
3.2 Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (в холодный период года):	
- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов, расположенных на газонах, от снега и льда. Допускаемая толщина слоя снега и льда на крышках не более 5 см;	по мере необходимости
- сдвигание свежевывающего снега с дорог, тротуаров, подходов к подъездам, отмосток, детских площадок;	через 2 часа во время снегопада
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения;	1 раз в день
- очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в двое суток во время гололеда
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	1 раз в день
- промывка урн;	2 раза в месяц
- уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в день
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в день
3.3 Работы по содержанию придомовой территории (в теплый период года):	
- уборка и подметание придомовой территории;	1 раз в день
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	1 раз в день
- промывка урн;	2 раза в месяц
- уборка контейнерной площадки, расположенной на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в день
- уборка газонов (от мусора)	1 раз в двое суток

- выкашивание газонов; (обеспечение высоты газонной травы 5-15 см.);	при необходимости
- прочистка ливневой канализации;	1 раз в месяц
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	1 раз в день
4. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в месяц
5. Дератизация	1 раз в месяц
6. Дезинсекция	1 раз в год
7. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	
- организация мест накопления бытовых отходов;	
- сбор отработанных ртутьсодержащих ламп;	постоянно
- передача отработанных ртутьсодержащих ламп в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	1 раз в месяц
8. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме;	круглосуточно
Выполнение заявок населения	ежедневно
9. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом	

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

Директор

_____/_____/_____

_____/_____/_____

Схема
разграничения ответственности за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное
обслуживание внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в многоквартирном
доме по адресу: Кировская область, г. Киров, ул.

Настоящий акт составлен между ООО «ЕДИНАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ГОРОДА КИРОВА» в лице Директора _____, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

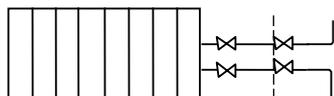
именуемый в дальнейшем «Собственник» о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию, ремонт, инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим внутридомовым инженерным коммуникациям, устройствам, оборудованию и запорной арматуре, расположенным на общих внутридомовых инженерных коммуникациях, находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых Собственником за эксплуатационные услуги.
5. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей организации к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещения Собственника, что приводит к невозможности исполнения Управляющей организацией обязательств по эксплуатации, ремонту, техническому и аварийному обслуживанию указанных инженерных сетей, устройств и оборудования, ответственность за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание, а также ответственность за устранение последствий аварий возлагается на Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на общих внутридомовых инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещения Собственника, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

**Зона ответственности
Собственника:**

**Зона ответственности
Управляющей компании:**

СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ:



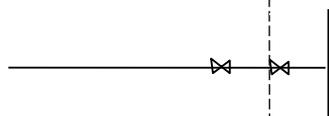
в т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условий договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) и до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков включительно.

СИСТЕМА ГВС:



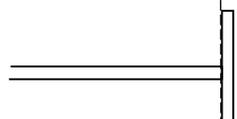
в т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условий договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков включительно

СИСТЕМА ХВС:



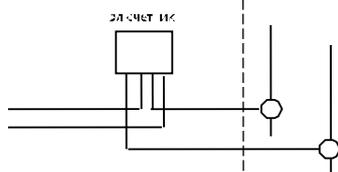
в т.ч. оборудование водомерного узла; стояки; ответвления от стояков; отключающие устройства; коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условий договора заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков включительно

СИСТЕМА КНС:



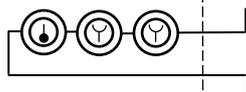
в т.ч. канализационные лежаки; стояки; ревизки; ответвления от стояков, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома и/или от первого выпускного колодца (согласно условий договора заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого канализационного раструба внутриквартирной разводки от стояка включительно.

СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ:



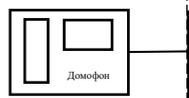
в т.ч. оборудование электрощитовых; вводные шкафы; вводно-распределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные электрощиты и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования от внешней границы многоквартирного дома и/или от места соединения коллективных (общедомовых) приборов учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом (согласно условий договора заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков.

**СИСТЕМА ОХРАННО-ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ И АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ
ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ:**



Подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая компания, остальное, включая автономные извещатели, обслуживает Собственник.

СИСТЕМА ПЕРЕГОВОРНО-ЗАМОЧНОГО УСТРОЙСТВА



Точка присоединения квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабелю по дому обслуживает Подрядная компания, остальное – Собственник.

Собственником и Управляющей компанией достигнуто соглашение о том, что границы эксплуатационной ответственности устанавливаются согласно вышеприведенной схеме в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

Директор

_____/_____

_____/_____