

ДОГОВОР № 3/21
управления многоквартирным домом

«30» января 2021 г.

г. Киров

ООО «Квартал 43», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Гусаровой А.А., действующего на основании Устава, а также лицензии № 43000092 от 27.04.2015г., с одной стороны, и собственники (пользователи) помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Киров, ул. Преображенская дом 105** (далее - многоквартирный дом), действующие на основании протокола общего собрания собственников помещений от 15 декабря 2020 года № 1/2020, именуемые в дальнейшем **«Собственник»** (**«Пользователь»**), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Предметом настоящего Договора является оказание «Управляющей организацией» по заданию «Собственника (пользователя)» за плату услуг и выполнение работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Киров, ул. Преображенская дом 105 (далее - многоквартирный дом) содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. «Стороны» договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора.

«Собственник» помещения - субъект, обладающий правом владения, пользования, распоряжения принадлежащим ему на праве собственности (не)жилым помещением в многоквартирном доме, несущий бремя ответственности за данное помещение и его содержание, а также за общее имущество «Собственников» помещений в данном доме в размере доли, пропорциональной общей площади указанного помещения.

«Пользователи» помещения - иные лица, пользующиеся помещениями на любых законных основаниях: арендаторы помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления и т.д.

«Наниматели» - лица, владеющие и пользующиеся помещениями в данном многоквартирном доме на основании договора социального найма.

1.3. «Управляющая организация» предоставляет услуги по содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности согласно Акту о границах эксплуатационной ответственности сторон (Приложение №1). Перечень жилищных и коммунальных услуг (Приложение №2) в многоквартирном доме закреплён в «Перечне УСЛУГ И РАБОТ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ», «перечне дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» приложены к настоящему договору и являются неотъемлемой его частью.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется «Управляющей организацией» в интересах «Собственников» и «Пользователей» помещений в период срока действия договора, установленного в разделе 8 настоящего договора.

1.5. Состав общего имущества (Приложение №4) многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, определяется ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, тех. паспортом на жилой дом, актом описания технического состояния и пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 1).

1.6. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников и членов семьи собственника помещений, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений МКД и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. «Управляющая организация» обязуется:

2.1.1. Обеспечить надлежащее функционирование и эксплуатацию здания с соблюдением характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома.

2.1.2. Организовать работы по содержанию общего имущества в порядке и объеме, указанные в «перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» и «перечне дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», а также работы утвержденные Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» в пределах сумм, поступивших от «Собственников» и «Пользователей» помещений.

- 2.1.3.** Организовать проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома согласно п.2.1.2 договора и в пределах сумм, поступивших от «Собственников» и «Пользователей» помещений.
- 2.1.4.** Организовать работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при необходимости по дополнительному соглашению. Необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, объем, общая стоимость и сроки начала работ по проведению капитального ремонта, порядок финансирования и сроки возмещения расходов, необходимых для капитального ремонта определяются «Управляющей организацией» и собственниками помещений на общем собрании собственников.
- 2.1.5.** Обеспечивать решение вопросов пользования общим имуществом «Собственников» помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания «Собственников» помещений.
- 2.1.6.** Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:
- а) ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома,
 - б) начисление и сбор платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома,
 - в) проведение комиссионных обследований помещений по необходимости,
 - г) планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом технического состояния и фактического объема финансирования собственниками помещений,
 - д) ведение технической документации на многоквартирный дом.
 - е) прием и рассмотрение индивидуальных обращений от «Собственников» и «Пользователей» помещений,
 - ж) судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к «Собственникам» и «Пользователям» помещений, возникших в результате неуплаты или недоплаты платежей и/или иных платежей, предусмотренных законодательством,
 - з) предоставлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном ЖК РФ,
 - и) организация оформления документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок с места жительства, выписки из финансово-лицевого счета,
 - к) организация начислений льгот по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством,
 - л) организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, установленным законодательством и договором. В случае отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, производить перерасчет платы за жилищные и коммунальные услуги в установленном законом порядке,
 - м) за 30 дней до прекращения действия настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или одному из «Собственников», указанного в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе «Собственниками» непосредственного управления.
- 2.1.7.** Сохранять конфиденциальность персональных данных физических лиц, ставших известными ей в связи с исполнением своих обязанностей по настоящему договору и принимать все необходимые меры для ее защиты, производить обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных".
- 2.1.8.** В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу дома, Управляющая организация обязана возместить собственникам многоквартирного дома причинение данного вреда.
- 2.1.9.** Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений и нанимателей в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором. Аварийно-диспетчерская служба ООО «ИНФОТЕХ ИНЖИНИРИНГ», находится по адресу: г. Киров, ул. Розы Люксембург, 30, офис 307, заявки принимаются по телефону: 8(8332)22-64-42.
- 2.1.10.** Обеспечивать оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.
- 2.1.11.** По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).
- 2.1.12.** По требованию собственников и потребителей производить сверку расчетов по внесению платы по Договору в течение 3-х суток с момента обращения заинтересованного лица.
- 2.1.13.** Вести учёт жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей по содержанию и ремонту общего имущества, и предоставлению коммунальных услуг, учёт сроков и результатов их рассмотрения и исполнения.
- 2.1.15.** В сроки установленные законодательством РФ направлять собственнику (потребителю) ответ о результатах рассмотрения соответствующего обращения (жалобы, претензии, обращения).

2.2. «Собственники» помещений обязуются:

2.2.1. Поддерживать помещения, находящиеся в их собственности в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать помещения, в соответствии с их назначением.

2.2.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества.

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

2.2.4. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади помещения, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении. При неиспользовании «Собственником» помещений – нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, принадлежащих им помещений.

В случае, когда «Собственником» помещения выступает государственный орган или муниципальное образование «Город Киров», предоставившие помещения по договору социального найма, аренды обязанности по оплате за найм, содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги несут непосредственно наниматели жилых помещений и арендаторы нежилых помещений. Плату за содержание и ремонт помещений, а также плату за коммунальные услуги наниматели вносят Управляющей организации. Обязанность нанимателя помещения по договору найма помещения государственного или муниципального жилищного фонда по внесению платы за помещение возникает с момента заключения такого договора. До заселения помещений, государственного или муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание помещений несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

2.2.5. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в общем собрании собственников.

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

2.2.8. Допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, газового оборудования для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также для контроля над их эксплуатацией и для ликвидации аварий - в любое время.

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

2.2.10. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ, предоставлять соответствующие документы в «Управляющую организацию».

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

2.2.12. Выбрать в порядке, установленном законодательством уполномоченного представителя дома, совет дома.

2.3. «Пользователи» помещений обязуются:

2.3.1. Использовать помещения, находящиеся в их пользовании (хозяйственном ведении или оперативном управлении, аренде, безвозмездном пользовании), в соответствии с их назначением.

2.3.2. Своевременно и полностью вносить «Управляющей организации» соразмерно площади нежилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, отопление. В случаях неиспользования «Пользователями» нежилых помещений - нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и расходы по отоплению нежилого помещения.

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

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

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

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

2.3.8. Допускать в занимаемые нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, для проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования конструктивных элементов здания, приборов учета, а также для контроля над их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.9. Своевременно сообщать «Управляющей организации» обо всех замеченных неисправностях в работ

коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах.

2.3.10. Согласовывать в порядке, установленном Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг и т.д.

2.3.11. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки нежилого помещения, установленный ЖК РФ.

3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. «Управляющая организация» имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по перечню работ.

3.1.2. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении, организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств «Собственников» и «Пользователей» помещения.

3.1.3. Требовать надлежащего исполнения «Собственниками» и «Пользователями» своих обязанностей по настоящему договору.

3.1.4. При необходимости вносить предложения по проведению капитального ремонта, при согласовании с уполномоченным представителем «Собственников», с последующим утверждением на очередном общем собрании.

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

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

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

3.1.8. В соответствии с ч. 6 ст. 162 ЖК РФ при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

3.1.9. В случае если общим собранием собственников многоквартирного дома, согласно повестки об утверждении размера платы за содержание жилых и нежилых помещений не утвержден тариф на содержание и ремонт жилья, предлагаемый управляющей компанией или собрание не состоялось, по причине отсутствия кворума, управляющая компания во исполнение части 13 статьи 155 ЖК РФ уведомит собственников, на основании части 4 статьи 158 ЖК РФ об изменении размера платы за жилое помещение, который устанавливается органом местного самоуправления (муниципальный тариф).

3.2. «Собственники» имеют право:

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

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

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

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

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

3.3. «Пользователи» имеют право:

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

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

3.3.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.4. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.3.5. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Плата за помещение для «Собственника» жилого помещения включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Плата за помещение для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

а) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

б) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

4.3. Плата за помещение для «Собственника» и «Пользователя» нежилого помещения включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. Стоимость оплаты работ, услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложений №3 к Договору), утвержденной Управляющей организацией и согласованной с собственниками помещений, исходя из договорного объема соответствующих работ и услуг.

4.5. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (далее – размер платы за содержание общего имущества) на момент заключения Договора составляет 18 руб. 36 коп. за 1 кв.м. общей площади принадлежащего собственнику помещения. Стоимость услуг по вывозу снега определяется, исходя из фактического объема выполняемых услуг и оплачивается собственниками помещений в советующем размере дополнительно сверх установленной платы за содержание общего имущества (Приложение 5 «Расчет тарифа на содержание общего имущества многоквартирного дома»).

4.6. Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании Собственников помещений сроком на один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц.

4.7. Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» жилых помещений определен в Приложении №3 к настоящему Договору.

4.8. Плата по Договору вносится на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых «Управляющей организацией», на расчетный счет «Управляющей организации» ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, согласно предъявленного расчета платы «Собственнику», «Пользователю» или «Нанимателю».

4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.10. Граждане, имеющие право на льготы должны представить «Управляющей организации» документы,

подтверждающие право на льготу, удостоверенные органами социальной защиты.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ.

5.1. «Управляющая организация» на отчетном собрании представляет «Собственникам» ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала, следующего за отчетным периодом. Отчетный период устанавливается один календарный год.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за содержание общего имущества многоквартирного дома, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.3. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

6.4. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

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

7.1. «Собственники» взаимодействуют с «Управляющей организацией» по вопросам настоящего договора непосредственно через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента внесения МКД в реестр лицензий Кировской области.

8.2. Настоящий договор заключается на срок три года. Договор расторгается в соответствии с действующим законодательством. Если за месяц до истечения срока действия договора стороны не представили возражений, он считается продленным на следующий срок, на тех же условиях. При этом договор может быть продлен неограниченное число раз.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

9.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. «Управляющая организация» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся «Собственнику», являющемуся стороной договора.

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

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

9.6. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение № 1 «Перечень границ эксплуатационной ответственности общего имущества».

Приложение № 2. «Перечень жилищных и коммунальных услуг».

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

Приложение № 4. Состав общего имущества.

Приложение № 5. Расчет тарифа на содержание общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 6. Реестр собственников МКД

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «Квартал 43»

Юридический адрес:

610017 г. Киров, ул. Молодой Гвардии, д.90

ИНН 4345317140 КПП 434501001

Р/С 40702810700200090432

ОАО КБ «Хлынов» г. Киров

БИК 043304711

к/счет 3101810100000000711

телефон (8332)22-64-34

**Собственники многоквартирного дома по
адресу: г. Киров, ул. Преображенская, 105
(согласно реестра Приложение №6)**

Директор _____

А.А. Гусарова



Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ № _____

Перечень границ эксплуатационной принадлежности общего имущества.

- а) система электроснабжения - до вводных клемм на квартирном приборе учета, а при их отсутствии - до отключающих аппаратов одного жилого помещения;
- б) системы холодного, горячего водоснабжения - до запорной арматуры от стояков;
- в) система отопления;
- г) система канализации - до тройника стояка, лежака.

ООО «Квартал 43»

Юридический адрес:

610017 г. Киров, ул. Молодой Гвардии, д.90

ИНН 4345317140 КПП 434501001

Р/С 40702810700200090432

ОАО КБ «Хлынов» г. Киров

БИК 043304711

к/счет 3101810100000000711

телефон (8332)22-64-34

Директор _____

А.А. Гусарова

**Собственники многоквартирного дома по
адресу: г. Киров, ул. Преображенская, 105
(согласно реестра, Приложение №6)**

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
от «__» _____ 20__ № _____

Перечень жилищных и коммунальных услуг.

1. Содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.
2. Вывоз твердых бытовых отходов.
3. Теплоснабжение. Горячее водоснабжение.
4. Холодное водоснабжение.
5. Водоотведение.
6. Электроснабжение.
7. Обслуживание внутридомового газового оборудования.

ООО «Квартал 43»

Юридический адрес:

610017 г. Киров, ул. Молодой Гвардии, д.90

ИНН 4345317140 КПП 434501001

Р/С 40702810700200090432

ОАО КБ «Хлынов» г. Киров

БИК 043304711

к/счет 3101810100000000711

телефон (8332)22-64-34

Собственники многоквартирного дома по адресу: г. Киров, ул. Преображенская, 105 (согласно реестра, Приложение №6)

Директор


А.А. Гусарова



Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
от «__» _____ 20__ № _____

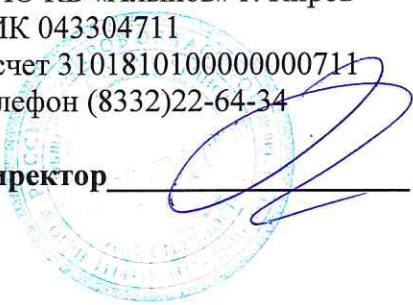
Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» жилых помещений.

Вид платы	Ед. измерения	Размер платы с 1ед. в месяц (руб.)
Теплоснабжение	кв. м. общей площади помещения	В соответствии с решением РСТ Кировской области и Протоколом № 1/2020 от 15.12.2020 г.
Горячее водоснабжение	проживающий, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета	В соответствии с решением РСТ Кировской области и Протоколом № 1/2020 от 15.12.2020 г.
Холодное водоснабжение и водоотведение	проживающий, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета	В соответствии с решением РСТ Кировской области и Протоколом № 1/2020 от 15.12.2020 г.
Электрэнергия	проживающий, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета	В соответствии с решением РСТ Кировской области и Протоколом № 1/2020 от 15.12.2020 г.
ТКО	кв.м. общей площади помещения	В соответствии с решением РСТ Кировской области и Протоколом № 1/2020 от 15.12.2020 г.
Фонд содержания и ремонта управление жилищным фондом	кв.м. общей площади помещения	По тарифу: 18,36 руб./кв. м общей площади жилого помещения (Протокол № 1/2020 от 15.12.2020 г.)
Вывоз снега	кв.м. общей площади помещения	Оплату вывоза снега с придомовой территории производить по факту исполнения данной услуги (Протокол № 1/2020 от 15.12.2020 г.)

ООО «Квартал 43»
Юридический адрес:
610017 г. Киров, ул. Молодой Гвардии, д.90
ИНН 4345317140 КПП 434501001
Р/С 40702810700200090432
ОАО КБ «Хлынов» г. Киров
БИК 043304711
к/счет 3101810100000000711
телефон (8332)22-64-34

Собственники многоквартирного дома по адресу: ул. Преображенская, 105 (согласно реестра, Приложение №6)

Директор _____ **А.А. Гусарова**



Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ № _____

Состав общего имущества.

Наименование элемента общего имущества
1. Тех. подвал (в т. ч. бойлерная)
2. Лестничные клетки и тамбуры
3. Чердаки
4. Ограждающие и несущие конструкции дома
5. Фундаменты
6. Крыши
7. Лифт
8. Внутридомовое газовое оборудование
9. Вентиляция
10. Электрическое и санитарно-техническое оборудование
11. Земельный участок

ООО «Квартал 43»

Юридический адрес:
610017 г. Киров, ул. Молодой Гвардии, д.90
ИНН 4345317140 КПП 434501001
Р/С 40702810700200090432
ОАО КБ «Хлынов» г. Киров
БИК 043304711
к/счет 3101810100000000711
телефон (8332)22-64-34

Собственники многоквартирного дома по
адресу: г. Киров, ул. Преображенская, 105
(согласно реестра, Приложение №6)

Директор _____ А.А. Гусарова



Приложение № 5
к Договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ № _____

Расчет тарифа на содержание общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование услуги	Стоимость с кв.м. (руб.)
1	Содержание и обслуживание внутридомового инженерного оборудования: -сантехнические, сварочные работы внутренней системы холодного и горячего водоснабжения, канализация, отопления, обслуживание повысительных насосов; -подготовка теплового пункта к отопительному сезону; -приобретение малоценных запчастей, материалов для обслуживания и профилактического ремонта инженерного оборудования.	2,91
2	Содержание конструктивных элементов жилого дома: - общие технические осмотры с составлением мер текущего ремонта и устранение незначительных неисправностей в составе общего имущества; -содержание подвалов и чердаков (дезинсекция и дератизация); -мелкий ремонт; - Очистка парапета крыши от снега и наледи.	0,63
3	Уход за элементами внешнего благоустройства и обеспечение санитарного состояния жилого здания и придомовой территории: -уборка придомовой территории (дворник 1,13 руб/м2 + механизированная уборка); -содержание и ремонт малых форм (дет.площадок, зон отдыха, бытовых площадок); - приобретение мелкого инвентаря и расходного материала (лопаты, ведра, моющие средства, соль, щетки и др.).	1,72

4	Техническое и аварийное обслуживание общего имущества: -уборка лестничных клеток, площадок, кабин лифтов = 2,26 руб/м2; -организация диспетчерского обслуживания, транспортные расходы; -техническое обслуживание электроснабжения дома; - обслуживание лифтов (страхование, ежегодное ТО, диспетчерский контроль); -аварийная служба = 0,42 руб./м2; -тех.обслуживание и ремонт неисправностей вентканалов; -работы по обеспечению пожарной безопасности - ТО газораспределительных сетей (ежегодное, ежеквартальное, кроме поквартирного)	6,52
5	Общексплуатационные услуги: -организация тех.обслуживания жилого фонда, заключение договоров, расчеты с поставщиками и подрядчиками, взыскание задолженности, тех.инвентаризация, ведение документации, работа с собственниками, выдача справок, паспортный стол, начисление коммунальных платежей, составление смет и отчетов, сдача отчетности в гос.органы.	1,93
6	Внеэксплуатационные и прочие расходы: -банковское обслуживание (оплата комиссии по приему платежей), накладные расходы (услуги связи, канцелярские и почтовые расходы, обслуживание и содержание орг.техники, спец.одежда, инструмент, охрана труда, содержание служебных и подсобных помещений). -налоговые отчисления	2,65
7	Текущий ремонт или Фонд МКД	2
8	Вывоз снега (не входит в тариф)	По факту
9	Расходы на ОДН (не входит в тариф)	По факту
Итого тариф составит:		18,36

ООО «Квартал 43»

Юридический адрес:

610017 г. Киров, ул. Молодой Гвардии, д.90

ИНН 4345317140 КПП 434501001

Р/С 40702810700200090432

ОАО КБ «Хлынов» г. Киров

БИК 043304711

к/счет 3101810100000000711

телефон (8332)22-64-34

Директор

А.А. Гусарова

Собственники многоквартирного дома по адресу: г. Киров, ул. Преображенская, 105 (согласно реестра, Приложение №6)