

**Агентский договор
управления многоквартирным домом № _____**

г. Набережные Челны

«__» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Строим будущее», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Назырова Н.Н., действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый/ая/ые в дальнейшем «Собственник», действующий на основании _____, № _____ от _____ года с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего договора утверждены решением очного/заочного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанном в пункте 1.2. настоящего договора (далее по тексту «МКД») и являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

В случае, если в МКД существуют помещения (жилые и нежилые), сданные органами местного самоуправления на условиях найма либо аренды, то для их управления и содержания заключается договор между Управляющей организацией и органами местного самоуправления, аналогичный настоящему договору.

Управляющая организация (Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Строим будущее») зарегистрирована в качестве юридического лица Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Набережные Челны Республики Татарстан 05 октября 2009 года за ОГРН 1091650010979 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 16 № 005315909) по адресу: РТ, город Набережные Челны, улица Ахметшина, дом № 108, офис № 8. Постоянно действующий исполнительный орган Управляющей организации располагается по адресу: РТ, город Набережные Челны, улица Ахметшина, дом № 108, офис № 8, почтовый индекс 423814; официальный интернет-сайт stroim-bud.ru; адрес электронной почты info@stroim-bud.ru. ИНН/КПП 1650197797/165001001; расчетный счет 40702810162030004610 в Отд. «Банк Татарстан» № 8610 г. Казань (счет № 30101810600000000603, БИК 049205603, ИНН/КПП 1650197797/165001001). Руководитель управляющей организации – Назыров Нариман Нургалиевич, рабочий телефон 25-11-25. Режим работы: с 8⁰⁰ час. до 17⁰⁰ час., часы приема по личным вопросам: по вторникам с 16⁰⁰ час. до 18⁰⁰ час., перерыв на обед с 12⁰⁰ час. до 13⁰⁰ час., выходные дни: суббота, воскресенье и праздничные дни. Диспетчерская служба – адрес: РТ, город Набережные Челны, улица Ахметшина, дом № 108, офис № 8; телефон центральной диспетчерской службы (ЦДС) для обращения по вопросам, связанным с некачественным предоставлением (непредоставлением) жилищно-коммунальных услуг (далее по тексту «ЖКУ») – 32-55-60, телефон ЗАО «Радиоком» абонент «Ремонт» (для подачи заявок о неисправности инженерного оборудования, авариях, аварийных ситуациях, не предоставлении ЖКУ, проведении технических осмотров помещений и оборудования) – 51-51-40, телефон для подачи заявок о неисправности внутридомовых электрических сетей – 32-03-30, телефон местной аварийно-диспетчерской службы _____.

1.2. Собственник владеет на праве собственности:

- помещением (доля _____, общая площадь _____ м², количество комнат _____), расположенным по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, _____, дом _____ (____/____), квартира № _____ (далее по тексту «помещение»);
- долей в праве собственности на общее имущество в МКД.
Статус помещения – жилое, нежилое (*нужное подчеркнуть*).
Количество лиц, постоянно проживающих в помещении или пользующихся помещением: _____ чел.
Размер площади отапливаемых помещений _____ м².

1.3. Настоящий договор заключен в целях создания благоприятных и безопасных условий проживания Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) либо экономической/хозяйственной деятельности, осуществляемой в указанном нежилом помещении, путем обеспечения:

а) коммунальными услугами, предоставляемыми:

- Собственнику (членам семьи и иным пользователям помещения) для индивидуального потребления с учетом наличия в помещении принимающих коммунальные ресурсы устройств, присоединенных к общедомовым сетям;
- на общедомовые нужды;

б) надлежащего содержания общего имущества.

Условия настоящего договора не распространяются на взаимоотношения, связанные с содержанием и ремонтом помещения, указанного в пункте 1.2. настоящего договора, в том числе с содержанием и ремонтом внутриквартирного инженерного/санитарного оборудования и сетей, не входящих в состав общего имущества в МКД.

1.4. В состав общего имущества в МКД входят помещения, не являющиеся частями квартир (помещений) и предназначенные для обслуживания более одной квартиры (помещений) в МКД, в том числе межквартирные коридоры, холлы и лестничные площадки; лифты, лифтовые и иные шахты; лестницы, мусорокамеры, входные узлы, тамбуры, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции, технические этажи, чердаки, подвалы (технические этажи); общедомовые инженерные оборудования, коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в МКД, за его пределами и внутри квартир (помещений); земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства.

Состав общего имущества в МКД определяется техническим паспортом МКД.

Граница раздела эксплуатационной ответственности (за содержание инженерного оборудования и сетей, входящих в состав общего имущества МКД, и инженерного/санитарного оборудования и сетей, являющихся имуществом Собственника) устанавливается (определяется) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации за № 491 от 13.08.2006 г.

1.5. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются действующими Конституциями

Российской Федерации и Республики Татарстан, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации за № 25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации за № 491 от 13.08.2006 г., Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации за № 307 от 23.05.2006 г., Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации за № 354 от 06.05.2011 г., Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иными нормативно-правовыми и техническими актами, регулирующими вопросы управления МКД и порядок его эксплуатации, иными нормативно-правовыми актами, регулирующими жилищные отношения.

1.6. От имени Управляющей организации договор подписывается генеральным директором Управляющей организации. Подпись генерального директора может быть выполнена в виде факсимильного оттиска. Оригинал подписи генерального директора и его факсимильный оттиск имеют одинаковую юридическую силу. Подпись генерального директора заверяется печатью Управляющей организации.

1.7. Дополнительные доходы, полученные Управляющей организацией за использование общедомового имущества (установка антенн и рекламных конструкций), направляются на нужды жилого дома, определенные решением Собственников МКД.

1.8. От имени собственников помещений в МКД договор может быть подписан председателем совета МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, либо на основании протокола общего собрания собственников помещений в данном доме, в котором указано полномочие председателя совета МКД на заключение договора управления многоквартирным домом. В таком случае остальные собственники в соответствии со ст. 428 Гражданского кодекса РФ могут заключить договор присоединения.

2. Предмет договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство по осуществлению деятельности и мероприятий, направленных на достижение целей управления МКД – обеспечение предоставления (оказания) жилищно-коммунальных услуг.

2.2. В состав жилищных услуг входит:

- содержание общего имущества в МКД, а именно санитарное содержание и дератизация (дезинсекция) мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, подвалы), придомовой территории, вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание мусоропроводов и мусорокамер (при наличии);
- техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД, а именно лифтового оборудования (при наличии); электрических сетей и оборудования; систем центрального отопления, индивидуальных тепловых пунктов, бойлеров (при наличии), водоснабжения и водоотведения; коллективных приборов учета потребления воды (при наличии), противопожарной автоматики (при наличии), газовых сетей (при наличии); домофонов (при наличии); строительных конструкций МКД.

Проведение капитального и текущего ремонта общего имущества в МКД осуществляется в пределах денежных средств, поступивших от Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) в качестве платежа за капитальный и текущий ремонт общего имущества. При этом платежи за капитальный и текущий ремонт носят накопительный характер и используются по мере накопления необходимой суммы для указанного ремонта.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества утверждается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии со статьями 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации. В случае отсутствия такого решения к началу календарного года текущий ремонт общего имущества производится в соответствии с планом, составленным по результатам осеннего и весеннего осмотра жилого дома и утвержденным Управляющей организацией.

Управляющая организация для накопления и учета денежных средств, предназначенных на проведение капитального и текущего ремонта общего имущества в МКД, открывает по своему усмотрению расчетные счета в кредитных организациях.

2.3. В состав коммунальных услуг входит: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление.

2.4. В состав услуг по управлению МКД входит: заключение договоров на предоставление жилищно-коммунальных услуг; осуществление контроля над качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг; обеспечение учета социальных (жилищных) характеристик Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения).

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Информировать Собственника о том, входит ли Управляющая организация в Реестр управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов и их подрядных организаций, прошедших сертификацию в саморегулируемой организации в сфере управления многоквартирными домами.

3.1.2. Приступить к выполнению настоящего договора с момента его заключения и осуществлять управление МКД в интересах Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) с наибольшей для него выгодой в рамках действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных правовых актов, регулирующих вопросы управления и эксплуатации МКД.

3.1.3. Обеспечить своевременное заключение (от своего имени, но за счет Собственника) с третьими лицами договоров

на предоставление (оказание) Собственнику (членам семьи и иным пользователям помещения) жилищно-коммунальных услуг на условиях, в количестве и качестве соответствующим нормативно-правовым требованиям к эксплуатации жилищного фонда и предоставлению (оказанию) коммунальных услуг.

Третьи лица, предоставляющие коммунальные услуги, далее по тексту именуются «поставщики», а жилищные услуги – «исполнители».

3.1.4. Информировать Собственника о наименовании поставщиков и исполнителей путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации.

3.1.5. Дополнительно информировать Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) о телефонах диспетчерско-аварийной службы и исполнителя, осуществляющего техническое обслуживание и ремонт общего имущества в МКД, путем размещения объявления в подъездах или иных оборудованных местах.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.1.7. Обеспечить проведение (в установленные техническими требованиями и нормами сроки) технических осмотров общего имущества в МКД и корректировку (в акте технического состояния) данных, отражающих состояние МКД, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.8. Осуществлять контроль и требовать от поставщиков и исполнителей исполнения договорных обязательств в полном объеме и в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных правовых и технических актов; устанавливать и фиксировать в соответствующих актах факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств; требовать в сроки, установленные законодательством и условиями настоящего договора (приложений к договору), устранения выявленных фактов нарушения.

3.1.9. Обеспечить подготовку МКД к сезонной эксплуатации.

3.1.10. Обеспечить своевременное (с соблюдением установленных законом сроков) информирование Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) о приостановлении или ограничении предоставления коммунальных услуг в связи с проведением планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу в МКД путем размещения объявления в подъезде (на подъездной двери, фасаде дома рядом с подъездной дверью, на доске объявлений) или иных оборудованных местах (с указанием предполагаемой продолжительности приостановления или ограничения).

3.1.11. Представлять предложения о проведении капитального и текущего ремонта общего имущества в МКД (перечень работ, срок выполнения, смету, размер платежа за капитальный ремонт) в установленном законодательством порядке. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества на каждый календарный год исходя из планово-договорной стоимости работ и услуг. Сметная документация на работы по содержанию и текущему ремонту составляется ресурсным методом по ГЭСН-2001 в соответствии с методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» в текущем уровне цен.

3.1.12. Организовывать выполнение работ и оказание услуг по ремонту общего имущества в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, в соответствии графиком планово-предупредительных работ по эксплуатации и обслуживанию строительных конструкций многоквартирного дома и его инженерных сетей, который составляется на каждый год с разбивкой по кварталам и утверждается Советом многоквартирного дома. Выполненные работы должны оформляться ежеквартально с составлением отчета.

3.1.13. Обеспечить хранение: полученной технической документации на МКД, инженерное оборудование, объекты придомового благоустройства; бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации и расчетов, связанных с исполнением настоящего договора; иной базы данных Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения), находящейся у Управляющей организации.

3.1.14. Обеспечить приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта, в котором фиксируются начальные показания приборов учета; осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены или поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации за № 354 от 06.05.2011 г.

3.1.15. Обеспечить доставку Собственнику счета (счет-извещения) на оплату начисленных платежей в срок не позднее 10 числа каждого месяца по адресу, указанному в пункте 1.2. настоящего договора, посредством (с использованием) почтового ящика.

3.1.16. Производить перерасчет платежей за неполное и/или некачественное предоставление (оказание) жилищно-коммунальных услуг в порядке и размере, предусмотренных в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.17. Любым доступным способом (с использованием средств массовой информации, счетов на оплату, путем размещения на официальном интернет-сайте Управляющей организации stroim-bud.ru и др.) информировать Собственника об изменении размеров платежей за жилищно-коммунальные услуги в срок не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов (счета на оплату), на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.1.18. Обеспечить надлежащий учет социальных (жилищных) характеристик Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) посредством заключения договора со специализированной организацией, которая осуществляет начисление и прием платежей (ООО «Единый расчетный центр – «Татэнергосбыт» (далее – ООО «ЕРЦ»)); регистрация по месту жительства, снятие с регистрационного учета, выдача справок с места жительства и иных справок, связанных с регистрацией в помещении, иное.

3.1.19. Представлять отчет о выполнении условий настоящего договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, путем размещения на официальном интернет-сайте Управляющей организации stroim-bud.ru.

3.1.20. Своевременно раскрывать информацию об управлении МКД в порядке, способом и срок, предусмотренные Стандартом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. за № 731 (с учетом последующих изменений

Постановления).

3.1.21. Обеспечить надлежащую (в соответствии с действующим законодательством) обработку персональных данных Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения), включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (изменение), использование, распространение, обезличивание, лакирование, уничтожение.

3.1.22. Рассматривать обращения Собственника в установленный действующим законодательством срок и обеспечивать принятие соответствующих мер в рамках принятых на себя обязательств по настоящему договору.

3.1.23. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

3.2.2. По своему усмотрению, а также в соответствии с действующим законодательством производить выбор исполнителей, с которыми будут заключаться договоры на предоставление (оказание) жилищных услуг.

3.2.3. Разрабатывать ежегодные планы работ по предоставлению (оказанию) жилищных услуг, которые являются обязательными для выполнения исполнителями этих услуг.

3.2.4. В целях осуществления контроля над содержанием и порядком использования Собственником (членами семьи и иных пользователей помещения) помещения производить (самостоятельно либо с привлечением работников исполнителей) технический осмотр этого помещения и внутриквартирного инженерного/санитарного оборудования и сетей, по результатам которого составляется акт осмотра. В случае несогласия Собственника с фактами, изложенными в акте, он вправе обжаловать указанный акт (действие Управляющей организации) в установленном законом порядке.

3.2.5. По обращению (заявке) Собственника производить (самостоятельно либо с привлечением работников исполнителей) осмотр помещения в целях установления ущерба, причиненного помещению затоплением или заливом его водой, а также запарением, по результатам которого составляется соответствующий акт осмотра. В случае несогласия Собственника с фактами, изложенными в акте, он вправе (не позднее следующего дня) составить акт с привлечением организации, имеющей соответствующее право на оценочную деятельность.

3.2.6. В случае затопления нижерасположенных(ной) квартир(ы) производить осмотр инженерного оборудования и сетей, расположенных в помещении, с целью выявления неисправности, послужившей причиной затопления.

3.2.7. В случае отсутствия Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) и сведений о местонахождении (пребывании) в целях устранения аварийной ситуации, связанной повреждениями/неисправностями инженерного оборудования и сетей, расположенных в помещении, вскрывать с представителем(лями) правоохранительных органов входную (балконную) дверь помещения.

3.2.8. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине (вине членов семьи и иных пользователей помещения) общего имущества в многоквартирном доме, а также возмещения убытков, причиненных им в результате нарушения своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

3.2.9. По своему усмотрению открывать расчетные счета в кредитных организациях для приема платежей от Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

3.2.10. Вносить изменение в размер платежей за жилищно-коммунальные услуги в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ и иными правовыми актами, регулирующими порядок установления тарифов на коммунальные услуги.

3.2.11. Требовать от Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) своевременной оплаты оказанных жилищно-коммунальных услуг, а также принимать меры по взысканию в судебном порядке имеющейся задолженности по указанным платежам, в том числе с передачей долга третьим лицам.

3.2.12. В случае наличия у Собственника задолженности за оказанные жилищно-коммунальные услуги приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг; возобновлять предоставление приостановленной или ограниченной услуги за счет Собственника по экономически обоснованным тарифам (отказ Собственника от подписи в предупреждении/уведомлении (п.п. 117, 119 Правил) может быть зафиксировано с участием иных лиц (соседей), в таком случае оно считается врученным).

3.2.13. Проводить проверки сохранности пломб на индивидуальных (квартирных) приборах учета потребления коммунальных ресурсов (вода, электроэнергия), а также правильности учета потребления коммунальных ресурсов, т.е. соответствия передаваемых Собственником сведений о количестве (объеме) потребленных коммунальных ресурсов фактическим объемам потребления по показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных ресурсов. В случае выявления несоответствия переданных Собственником сведений о количестве (объеме) потребленных коммунальных ресурсов фактическим объемам потребления по показаниям приборов учета, в одностороннем порядке производить перерасчет размера платежа за коммунальные услуги на основании показаний приборов учета. В случае выявления неисправных (неопломбированных) приборов учета потребления коммунальных ресурсов перерасчет платежей производится исходя из норматива, установленного для граждан, не имеющих приборы учета потребления, начиная с даты предыдущей проверки правильности учета потребления коммунальных ресурсов. В случае выявления факта (воздействия) извне на прибор учета потребления, влияющего на правильность показаний приборов учета, передать акт (о выявлении такого факта) в соответствующую структуру для принятия мер ответственности, при этом производится перерасчет платежей за коммунальные услуги из норматива, установленного для граждан, не имеющих приборы учета потребления, начиная с даты предыдущей проверки правильности учета потребления коммунальных ресурсов.

3.2.14. В случае непредставления Собственником до установленного настоящим договором сведений о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных ресурсов, производить расчет (начисление) размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета (но сроком не более трёх месяцев).

3.2.15. В случае отсутствия у Собственника индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных ресурсов производить начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом временных жильцов (т.е. не зарегистрированных в помещении, но проживающих в нем), а также требовать от Собственника их оплаты.

3.2.16. Использовать (обрабатывать) персональные данные Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) с правом передачи их третьим лицам (поставщикам, исполнителям и иным лицам) для: ведения лицевого счета, открытого на имя Собственника, выполнения начисления, расчета и учета платежей за жилое помещение и коммунальные услуги (жилищно-коммунальные услуги) и изготовления/передачи Собственнику счетов (счет-извещений) на оплату предоставленных (оказанных) жилищно-коммунальных услуг; истребования задолженности за жилищно-коммунальные услуги и постановки Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) на регистрационный учет, а также для других целей, связанных с управлением МКД. При передаче третьим лицам права обработки персональных данных требовать от них соблюдения конфиденциальности персональных данных и обеспечения безопасности при их обработке путем включения указанного условия в заключаемый с третьими лицами договор. Заключение настоящего договора признается согласием Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) на обработку персональных данных Управляющей организацией и третьими лицами.

3.2.17. Поручить ООО «ЕРЦ» либо иному третьему лицу выполнение обязанностей по открытию и ведению лицевого счета на Собственника и проведению расчета, начисления, учета, приему и обработки платежей за предоставленные (оказанные) ему (членам семьи и иным пользователям помещения) жилищно-коммунальные услуги, а также обеспечение учета социальных (жилищных) характеристик Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения).

3.2.18. Поручить третьему лицу выполнение обязанностей по доставке Собственнику счета (счет-извещения) на оплату начисленных платежей за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

3.2.19. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Заключать договор управления многоквартирным домом только с одной управляющей организацией.

4.1.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного внесения платы (в полном объеме) за жилое/нежилое помещение (т.е. за жилищные услуги, в т. ч. за управление многоквартирным домом).

Своевременно - ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - и в полном объеме вносить плату за предоставленные коммунальные услуги.

4.1.3. Использовать помещение, инженерное/санитарное оборудование и сети (в том числе теплоноситель системы отопления), а также общее имущество в МКД в соответствии с их назначением.

4.1.4. Поддерживать помещение и внутриквартирное инженерное/санитарное оборудование/сети в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними; не нарушать права и законные интересы соседей; соблюдать: правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом в МКД, инженерными/санитарными оборудованием/сетями и придомовой территорией (объектами благоустройства и озеленения); санитарно-гигиенические правила; правила пожарной и технической безопасности; в том числе (включая, но не ограничиваясь):

- не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и иные оборудования мощностью, превышающей 4 кВт, а также превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети; производить подключение электробытовой техники в электрическую сеть через защитные устройства, предохраняющие имущество (электробытовая техника и иное) от порчи и вреда в случае перепада напряжения в электрической сети;
- не устанавливать дополнительные секции к теплоносителю системы отопления, регулирующие и запорные арматуры, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией;
- не производить слив и не использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды. В случае необходимости слива воды оплату за объемы слитой воды Собственник производит за счет своих средств;
- не допускать (своим имуществом, строительными материалами и отходами) загрязнения и загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, иных помещений общего пользования (в т. ч. в квартирах), запасных/эвакуационных выходов, подходов к инженерным коммуникациям и запорной арматуре; обеспечить свободный доступ к инженерному оборудованию/сетям, входящим в состав общего имущества в МКД;
- бережно относиться к конструктивным (строительным) элементам МКД и инженерному/санитарному оборудованию и сетям, объектам благоустройства и зеленым насаждениям; не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче конструкций помещения/общего имущества в МКД либо нарушающих нормальные условия проживания/нахождения граждан в других квартирах/помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- не закрывать систему вентиляции в жилом помещении (квартире), поддерживать систему вентиляции в жилом помещении (квартире) в рабочем состоянии;
- выносить мусор и бытовые отходы в специально отведенные для этого места; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод; сбрасывать бытовые отходы в загрузочный клапан мусоропровода небольшими порциями, крупные части измельчить для свободного прохождения через загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана; отходы, не поддающиеся измельчению, вынести в предназначенное для этого место или к машине для вывоза крупногабаритного мусора; не сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества; строительный мусор вывозить самостоятельно на специально отведенный для этого полигон; крупногабаритный мусор выносить согласно графику.
- за свой счет производить не реже одного раза в пять лет текущий ремонт помещения, а также ремонт общего имущества

в МКД в случае его повреждения по своей вине либо по вине членов семьи и иных пользователей помещения;

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества; не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки коллективных и индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;
- не осуществлять на придомовой территории МКД стоянку или парковку транспортных средств на детских площадках, газонах, территориях с зелеными насаждениями вне зависимости от времени года;
- не создавать препятствия механической уборке дворовых территорий, вывозу отходов производства и потребления, передвижению людей, не оставлять на тротуарах автотранспорт;
- не осуществлять мойку транспортных средств на придомовой территории.

4.1.5. При обнаружении неисправности внутриквартирного инженерного/санитарного оборудования/сетей немедленно принимать меры к их устранению, а при обнаружении неисправности инженерного оборудования/сетей, входящих в состав общего имущества в МКД, незамедлительно сообщить о них и о снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан, в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.6. Обеспечивать доступ представителей органов государственного и муниципального контроля, Управляющей организации, подрядных организаций, с которыми у Управляющей организации заключены договора на техническое обслуживание общего имущества (далее – подрядная организация) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, индивидуальных (квартирных) приборов учета, воды, газа и электрической энергии), находящегося в жилом/нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в согласованное с Управляющей организацией время не чаще 1 раза в 3 месяца, а работников аварийных служб - в любое время суток.

4.1.7. Обеспечить/произвести установку опломбированных (заводскими пломбами либо установленными специализированными организациями после проверки, либо ремонта) индивидуальных (квартирных) или комнатных приборов учета потребления коммунальных ресурсов и передать их в эксплуатацию.

4.1.8. При наличии приборов учета потребления коммунальных ресурсов ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца снимать их показания и не позднее 25-го числа текущего месяца передавать показания уполномоченному Управляющей организацией лицу, указанному в пункте 3.2.17 настоящего договора (на момент заключения настоящего договора – ООО «ЕРЦ»). Указанная информация может быть передана посредством телефона либо интернета (по телефону и через сайт ООО «ЕРЦ»), путем предоставления информации в РРЦ по месту жительства на бумажном носителе, а также в оборудованный в подъезде «жёлтый ящик».

4.1.9. Допускать представителей Управляющей организации в помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей не чаще 1 раза в 3 месяца.

4.1.10. Независимо от того, оборудовано или нет помещение индивидуальными (квартирными) приборами учета потребления коммунальных ресурсов информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4.1.11. Своевременно информировать Управляющую организацию о своих контактных телефонах и местонахождении (почтовом адресе), а также телефонах и адресах лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение при отсутствии Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения).

4.1.12. Информировать Управляющую организацию о заключенных договорах найма/аренды, в которых обязанность платы за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги возложена полностью или частично на нанимателя/арендатора (с указанием фамилий, имен и отчеств, наименования и реквизитов организации), не позднее 5 рабочих дней со дня заключения договора.

4.1.13. Предоставить (предоставлять) Управляющей организации свои (членов семьи и иных пользователей помещения) персональные данные. При этом Собственник (члены семьи и иные пользователи помещения) дает(ют) согласие на обработку их персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (изменение), использование, распространение, обезличивание, лакирование, уничтожение и не возражает(ют) против передачи их третьим лицам в целях, предусмотренных настоящим договором. В состав персональных данных входят: фамилия, имя и отчество; число, месяц, год и место рождения; адрес регистрации и места фактического проживания; семейное и социальное положение; сведения о наличии льгот, праве собственности на помещение, размере начисленной платы за жилищно-коммунальные услуги и сумме задолженности, совместно проживающих лицах и иных пользователях помещения; иные данные, необходимые для реализации условий настоящего договора.

4.1.14. Ознакомить с условиями настоящего договора всех дееспособных граждан (членов семьи и иных лиц), совместно проживающих в помещении либо использующих помещение.

Члены семьи и иные лица, совместно проживающие в помещении либо использующие помещение, пользуются наравне с Собственником всеми правами и несут (выполняют) все обязанности, вытекающие из условий настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами семьи либо пользователями помещения.

4.1.15. Собственник – владелец домашнего животного – обязан принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных. Разрешается содержать животных в отдельных квартирах, занятых одной семьей, при условии соблюдения санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных норм. Все животные подлежат обязательной регистрации и вакцинации. Запрещается загрязнение экскрементами собак и кошек мест общего пользования и придомовой территории.

4.1.16. Организовывать за свой счет, самостоятельно вывоз строительного мусора, образующегося в связи с вторичным и последующим ремонтом (перепланировкой, другими строительными работами) в помещении.

4.1.17. В случае отсутствия свыше 12 часов в жилом помещении в целях предотвращения аварийной ситуации перекрыть отсекающие вентили на сантехническом и газовом оборудовании и т. д.

4.1.18. Избрать Совет МКД и председателя Совета МКД из членов Совета МКД, старших по подъезду.

4.1.19. При смене собственника помещения (гражданско-правовые сделки) Собственник обязан в десятидневный срок уведомить Управляющую организацию, в письменном виде, обратившись непосредственно либо заказным отправлением. Платежи, произведенные до получения уведомления, считаются произведенными надлежащим образом. Собственник обязан в течении 10 дней после отчуждения квартиры закрыть лицевой счет совместно с новым собственником.

4.1.20. Исполнять (нести) иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Собственник вправе:

4.2.1. Получать от Управляющей организации информацию в соответствии с базовым перечнем информации (подлежащей раскрытию управляющими организациями в сфере управления многоквартирными домами), утвержденным действующим законодательством.

4.2.2. В случае необходимости требовать (в письменном виде) временной приостановки подачи в МКД коммунальных ресурсов (воды, электроэнергии, отопления) на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.2.3. В случае некачественного или несвоевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг требовать от Управляющей организации проведение перерасчета платежей за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование балконов, лоджий, переустановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования исключительно в установленном законодательством порядке. Согласование переустройства, реконструкции, перепланировки в уполномоченных государственных органах Собственник осуществляет самостоятельно и за свой счет.

4.2.5. Устанавливать дополнительное оборудование (антенны, кондиционеры и т. д.) на фасаде жилого дома исключительно по согласованию с другими собственниками помещений в МКД, Управлением архитектуры города и Управляющей организацией.

4.2.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, приведших к порче общего имущества в МКД или помещения.

4.2.7. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные и иные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда и управлением МКД, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.2.8. Осуществлять предоплату платежей (за жилищно-коммунальные услуги) за текущий месяц и/или более длительные периоды с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.2.9. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение и общее имущество в МКД, предусмотренные действующим законодательством.

5. Цена договора (размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги) и порядок расчетов

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за жилое/нежилое помещение (включая плату за управление МКД) и платы за коммунальные услуги, указывается в счете (счет-извещении) на оплату. Оплата производится Собственником на расчетный счет ООО «ЕРЦ» (либо иного третьего лица, указанного в счете (счет-извещении) на оплату) ежемесячно в срок до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Возможно (не запрещается) внесение платы на расчетный счет Управляющей организации, при этом Собственник обязан в платежном документе указать номер лицевого счета и адрес помещения.

Плата за жилое/нежилое помещение (за исключением платы за управление МКД) представляет собой плату за оказанные жилищные услуги (содержание, техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД) и является вознаграждением исполнителей. Плата за коммунальные услуги является вознаграждением поставщиков, а плата за управление МКД – агентским вознаграждением Управляющей организации (за исполнение обязательств, предусмотренных подпунктами пункта 3.1. настоящего договора и иными действующими законодательством и техническими нормами, а также оказанные услуги (выполненные работы) в соответствии с подпунктами пункта 3.2 настоящего договора).

Управляющая организация настоящему договору не участвует в расчетах между Собственником и исполнителями/поставщиками (по платежам за оказанные жилищно-коммунальные услуги), не осуществляет операции по купле-продаже услуг. Схема прохождения платежей: собственник – специализированная организация – исполнитель/поставщик услуг.

5.2. Размер платы за жилое/нежилое помещение (т.е. жилищные услуги, включая плату за управление МКД) определяется на общем собрании собственников помещений в МКД, указанном в пункте 1.1. настоящего договора, и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае если собственники на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое/нежилое помещение, такой размер устанавливается Исполнительным комитетом города Набережные Челны.

5.3. Размер платы за жилое/нежилое помещение (включая плату за управление жилищным фондом) за месяц устанавливается в соответствии с долей Собственника в праве общей собственности в МКД (с учетом размера помещения), количества проживающих в нем лиц (пользователей помещения) и иных характеристик (количественных и качественных) помещения/дома.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета потребления коммунальных ресурсов, а также при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг за месяц, определяемыми в соответствии с указанными выше Правилами предоставления коммунальных услуг, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг (при временном отсутствии – из среднемесячного потребления коммунальных ресурсов). Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным государственными органами, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом (размер платы за отопление – с учетом размера площади

отапливаемых помещений).

В случае не предоставления Собственником в установленный срок информации о показаниях приборов учета потребления коммунальных ресурсов начисление платежей за коммунальные услуги будет произведено в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Собственник оплачивает коммунальные ресурсы, предоставленные на общедомовые нужды, в порядке, предусмотренном вышеуказанными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

5.5. Начисленный размер платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги за месяц отражается (указывается) в платежных документах – счетах (счет-извещениях), направляемых Собственнику. В платежном документе указываются: почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике, наименование и расчетные счета Управляющей организации и организации, на счет которой вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (в т. ч. зарегистрированных) в помещении либо пользующихся помещением граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета (если таковой был произведен), задолженность Собственника (членов семьи иных пользователей помещения) по оплате жилого/нежилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие периоды и другие сведения, предусмотренные действующим законодательством.

5.6. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

5.7. Перерасчет платежей за период временного отсутствия Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) производится в порядке, установленном разделом VIII Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

5.8. При предоставлении/оказании жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную нормативными актами продолжительность, изменение размера (перерасчет) платы за жилищно-коммунальные услуги производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Установленный (по обращению Собственника) факт предоставления/оказания жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, отражается в акте, подписанном сторонами.

Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.9. При наличии задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги (в том числе за управление жилищным фондом), поступившие от Собственника платежи, в первую очередь, засчитываются в уплату этой задолженности.

5.10. При внесении платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных действующим законодательством и условиями настоящего договора, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сотринадцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.11. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных условиями настоящего договора работ, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения), либо с установкой индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов, указанные работы проводятся за счет дополнительных средств Собственника, а также за счет дополнительных средств Собственника оказываются иные услуги (выполняются работы), не предусмотренные настоящим договором.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) либо общему имуществу в МКД составляется акт нарушения условий настоящего договора или нанесения ущерба. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг инициатором составления акта является Собственник.

6.2. Акт должен содержать следующую информацию: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, возможных или явных причин и выявленных последствий недостатков; выявленные факты нарушения требований действующего законодательства либо условий настоящего договора и/или причинения вреда имуществу Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) либо общему имуществу в МКД; перечень повреждений имущества и причину, приведшую к причинению вреда; разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи лиц, принимавших участие в составлении акта.

В случае отказа одной из сторон подписать указанный акт, он может быть составлен с участием иных лиц (соседей) и подписан ими. Отказ от подписи в указанном выше акте не освобождает стороны от возмещения вреда.

6.3. В случаях выявления нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию с заявкой по номерам телефонов, указанных в п. 1.1. настоящего договора.

7. Контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору

7.1. Контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется:

- Советом многоквартирного дома;
 - Уполномоченными органами исполнительной власти (за выполнением требований нормативных правовых актов).
- 7.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется посредством:
- участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
 - присутствия при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
 - ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом;
 - иными разрешенными законодательством способами.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

Проживающие совместно с Собственником дееспособные члены семьи и иные пользователи помещения несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из условий настоящего договора.

8.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник оплачивает Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном ст. 155 (ч. 14) ЖК РФ (п. 5.10 настоящего договора).

8.3. При выявлении (установлении) факта проживания в помещении (пользования помещением) лиц, не учтенных (не указанных) в пункте 1.2. настоящего договора, Управляющая организация производит перерасчет (доначисление) платы за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом указанных лиц за весь период их проживания (пользования), а Собственник обязан произвести оплату доначисленных платежей в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором выявлен (установлен) факт проживания в помещении указанных лиц (либо пользования помещением). Кроме того, Собственник возмещает Управляющей организации причиненный указанными выше действиями реальный ущерб.

Основанием для проведения указанного перерасчета (доначисления) платежей и возмещения ущерба является акт, составленный с участием лиц, проживающих в МКД (соседей).

8.4. При выявлении фактов (установки на приборах индивидуального учета потребления коммунальных ресурсов магнитов либо иных приспособлений), искажающих показания (значения) приборов учета, производится перерасчет (доначисление) платы (платежей) за коммунальные услуги за период начиная с момента последней контрольной проверки по день выявления указанного факта исходя из утвержденного норматива потребления на одного человека с учетом всех проживающих. Кроме того, Собственник возмещает Управляющей организации причиненный указанными выше действиями реальный вред (ущерб) и убытки.

Основанием для проведения указанного перерасчета (доначисления) платежей и возмещения ущерба является акт, составленный представителем Управляющей организации, установившим указанный факт.

Прибор учета потребления коммунальных ресурсов, подвергшийся указанному выше воздействию, подлежит замене на новый за счет средств Собственника.

8.5. Ответственность Управляющей организации (за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме) и Собственника (за содержание и ремонт инженерного/санитарного оборудования и сетей, являющихся его имуществом) устанавливается в пределах границ раздела эксплуатационной ответственности, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации за № 491 от 13.08.2006 г.

8.6. Собственник возмещает Управляющей организации затраты, связанные с выполнением не оговоренных настоящим договором работ, в том числе с устранением аварийной ситуации, произошедшей по вине Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения), а также с устранением повреждений и неисправностей внутриквартирного инженерного/санитарного оборудования и сетей, являющихся его имуществом.

8.7. Собственник возмещает Управляющей организации понесенные убытки ввиду несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

8.8. Собственник несет ответственность за своевременность и достоверность переданных показаний индивидуальных приборов учета, за вмешательство в работу индивидуальных приборов учета, за своевременность проверки или замены индивидуальных приборов учета.

8.9. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный при выполнении ремонта жилого/нежилого помещения.

8.10. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Собственнику (членам семьи и иным пользователям помещения) и имуществу в результате действия или бездействия, в размере причиненного ущерба.

Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

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

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана

незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Разрешение споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем договоре, разрешаются путем переговоров.

10.2. Досудебный претензионный порядок разрешения споров и разногласий по настоящему договору обязателен.

10.3. До предъявления иска, вытекающего из договора, сторона, считающая, что ее права нарушены, обязана направить другой стороне письменную претензию. Претензия должна содержать требования заинтересованной стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой стороной норм законодательства и (или) условий договора.

10.4. Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой стороне в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения претензии.

10.5. В случае неполучения ответа в указанный в п. 10.4 настоящего договора срок либо несогласия с ответом, либо при невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров заинтересованная сторона вправе обратиться в судебные органы в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

11. Срок действия, изменение и расторжение договора

11.1. Настоящий договор:

- вступает в законную силу с момента его подписания;
- заключен сроком на пять лет.

11.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором:

- при отсутствии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении или изменении настоящего договора либо заключении нового;
- при отсутствии уведомления Управляющей организации о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия.

11.3. Срок действия настоящего договора может быть продлен на три месяца, если вновь избранная организация для управления многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение 30 дней с даты подписания новых договоров управления многоквартирным домом или с иного, установленного такими договорами срока, не приступила к выполнению своих обязательств.

11.4. Настоящий договор расторгается при прекращении у Собственника права собственности на помещение, указанное в пункте 1.2 настоящего договора, и в иных случаях, установленных действующим законодательством РФ.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах - по одному для каждой из сторон и один экземпляр для РРЦ; каждый экземпляр договора имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

12.2. Приложения:

12.2.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме*.

12.2.2. Перечень работ и услуг по техническому обслуживанию общего имущества в МКД*.

12.2.3. Перечень и периодичность работ и услуг по санитарному содержанию общего имущества в МКД (мест общего пользования и придомовой территории) *.

12.2.4. Перечень коммунальных услуг и параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг*.

12.2.5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*.

12.2.6. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества в МКД*.

12.2.7. Акты ввода в эксплуатацию индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета потребления коммунальных ресурсов (данный пункт распространяется исключительно на вновь вводимые в эксплуатацию жилые дома).

12.2.8. Сведения о регистрации права и основания права собственности на жилое помещение (договор приватизации, купли-продажи, дарения, мены, свидетельство о наследовании, решение суда, постановление судебного пристава-исполнителя, иной документ) (предоставляются Собственником).

13. Реквизиты и подписи сторон

13.1. Собственник (фамилия, имя, отчество; данные паспорта; подпись):

(подпись)

На обработку персональных данных в соответствии с п. 4.1.13 договора согласен/на

(подпись)

13.2. Управляющая организация:
Генеральный директор ООО УК «Строим будущее»



Н.Н. Назыров

* Указанные приложения находятся в общем доступе на сайте Управляющей организации, на республиканском сайте ИАС «Мониторинг жилищного фонда РТ», сайте ГИС ЖКХ, на стендах в офисном помещении Управляющей организации и подразделений организаций.



Перечень работ и услуг по техническому обслуживанию общего имущества в МКД

описание работ, услуг	периодичность выполнения
Текущий ремонт зданий и благоустройство придомовой территории	
Общий осмотр строительных конструкций жилых домов с целью выявления дефектов и планирования ремонта, устранение мелких дефектов	2 раза в год
Кровля	
Капитальный ремонт кровли (сплошной)	10-15 лет
Латочный ремонт кровли (над квартирами)	1 раз в год
Планово-предупредительный ремонт кровли	1 раз в год
Ремонт подъездов	
Ремонт оконных переплетов	1 раз в год
Замена стекол	по мере необходимости
Ремонт входных дверей	1 раз в год
Герметизация подъездов (ремонт и утепление входных, подвальных, чердачных дверей, выходов на кровлю, ремонт оконных рам, установка пружин, доводчиков, проверка состояния продухов, проверка изоляции трубопроводов отопления и водоснабжения)	1 раз в год
Планово-предупредительный ремонт лестничных клеток (частичный ремонт стен, полов, потолков, дверей, окон, перил, ограждений, ступеней крылец, проверка наличия и восстановление информации по нумерации подъездов, этажей и т.д.)	1 раз в год
Освежающий ремонт л/клеток: в том числе	1 раз в 5 лет
Покраска стен и потолков	
Ремонт м/клапанов	
Ремонт ограждений л/клетки	
Ремонт полов л/клеток	
Ремонт крылец	
Окраска входного узла	
Ремонт опор козырьков	
Прочистка венканалов	1 раз в год
Мусорокамеры:	
Восст. водоснабж.в м/камерах-ревизия	1 раз в год
Восст. мусоровыпусков	1 раз в 5 лет
Замена шибера	по мере необходимости
Ремонт дверей в м/камеру	1 раз в 5 лет
Приобретение бачков	по мере необходимости
Ремонт дверей	
Выхода в подвал	1 раз в год
Чердачные	1 раз в год
Входные	1 раз в год
Пожарный проход	1 раз в год
Фасад:	
Установка таблички с номером подъезда	по мере необходимости
Установка доски для информации (объявлений)	-//-
Установка адресного аншлага	-//-
Герметизация м/панельн. швов	1 раз в год
Ремонт отмосток	1 раз в год
Изготовление и установка решеток для обуви	по мере необходимости
Изготовление и установка слуховых окон	по мере необходимости
Благоустройство	
Окраска МАФов	по мере необходимости
Ремонт скамеек	по мере необходимости
Ремонт тротуаров	по мере необходимости
Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовой системы центрального отопления	
Общий осмотр системы центрального отопления с целью выявления дефектов и планирования ремонта	2 раза в год
Осмотр системы отопления в отопительный период, устранение мелких дефектов и неисправностей	2 раза в сутки
	3-6 раз в месяц

Частичные осмотры системы отопления вне отопительного периода, устранение мелких дефектов и неисправностей	
Замена участков труб отопления в подвале	по результатам осмотра
Замена участков трубопроводов отопления в квартирах	по результатам осмотра
Ревизия систем отопления мест общего пользования и в подвалах (устранение неисправностей, замена изношенных участков трубопроводов, покраска, ремонт теплоизоляции, разборка, осмотр и очистка грязевиков, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, укрепление трубопроводов и т.д.)	1 раз в год
Промывка системы отопления	1 раз в год
Регулировка и наладка системы отопления в период ее опробования	1 раз в год
Восстановление отопления на лестничных клетках	1 раз в год
Опрессовка системы отопления перед отопительным периодом	1 раз в год
Техническое обслуживание автоматизированных тепловых пунктов	ежедневно
Техническое обслуживание - ТО1 (проверка герметичности фланцевых соединений, проверка работы насосов, очистка оборудования, осмотр целостности оборудования, проверка параметров работы, просигка фильтров и др.)	1 раз в неделю
Техническое обслуживание - ТО2 (проверка операции считывания данных, кратковременный перевод автоматики в ручной режим, протяжка провисших кабелей, проверка и протяжка соединений, силового кабеля ВРУ и ИТП и др.)	1 раз в квартал
Техническое обслуживание - ТО3 (ревизия отдельных электроприемников, протяжка клеммных соединений, перепаковка фланцевых соединений и обратных клапанов, гос. поверка контрольных приборов, измерение сопротивления, ревизия контактных соединителей кабелей, ревизия резьбовых соединений, ревизия запорной арматуры, ревизия насосов и др.)	1 раз в год
Замена неисправного оборудования	по техн. решению
Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	
Общий осмотр системы водоснабжения с целью выявления дефектов и планирования ремонта	2 раза в год
Частичные осмотры системы водоснабжения, устранение мелких дефектов и неисправностей	3-6 раз в месяц
Замена участков труб горячего водоснабжения в подвале	по техн. решению
Замена участков труб горячего водоснабжения в квартирах	по техн. решению
Замена участков труб холодного водоснабжения в подвале	по техн. решению
Замена участков трубопроводов холодного водоснабжения в квартирах	по техн. решению
Ревизия системы горячего и холодного водоснабжения мест общего пользования и в подвалах (устранение неисправностей, замена изношенных участков трубопроводов, восстановление изоляции, очистка вентилей, задвижек, покраска труб, очистка подвалов и т.п.)	2 раза в год
Установка водоподогревателей	по техн. решению
Ремонт, обслуживание общедомовых приборов учета холодной, горячей воды	ежедневно
Госповерка общедомовых приборов учета холодной, горячей воды	Согласно паспорту прибора учёта
Система канализации	
Общий осмотр системы канализации с целью выявления дефектов и планирования ремонта	2 раза в год
Частичные осмотры системы канализации, устранение мелких дефектов и неисправностей	3-6 раз в месяц
Ревизия системы канализации (устранение неисправностей, замена изношенных участков трубопроводов, покраска труб, очистка подвалов и т.п.)	2 раз в год.
Замена участков труб канализации	по техн. решению
Планово-предупредительный ремонт в квартирах	по мере необходимости
Аварийно-диспетчерское обслуживание	по мере необходимости
Подготовка актов готовности к отопительному периоду	1 раз в год
Подготовка паспортов готовности к отопительному периоду	1 раз в год
Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей	

Осмотр технического состояния фасадных и внутриподъездных газопроводов	не реже 1 раз в год
Проверка на герметичность мыльной эмульсией резьбовых соединений	1 раз в год
Проверка на загазованность подъездов газоанализатором РОДОС -05	1 раз в год
Техобслуживание кранов	1 раз в год
Устранение утечек	при обнаружении
Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем электроснабжения	
Осмотр ВРУ	1 раз в год
Осмотр и техобслуживание электрощитков	1 раз в год
Техобслуживание освещения мест общего пользования	1 раз в год
Техобслуживание силовых линий	1 раз в год
Установка светильников ЭВС	по мере необходимости
Ремонт электрощитков	по мере необходимости
Ремонт освещения подвалов	по мере необходимости
Оперативное и диспетчерское обслуживание	по мере необходимости
Обслуживание лифта (выполнение работ в соответствии с регламентом)	
Пользование лифтом (выполнение работ в соответствии с регламентом)	ежедневно
Обслуживание домофонов	в течение года

Перечень и периодичность работ и услуг по санитарному содержанию общего имущества в МКД

- по санитарному содержанию лестничных клеток:

№ п/п	виды работ	периодичность
1.1	Влажное подметание лестничных клеток, лифтов - с 1 по 3 этаж - с 3 по 10 этаж	5 раз в неделю, кроме выходных (четверг, воскресенье) и праздничных дней 3 раза в неделю кроме выходных дней (четверг, воскресенье) и праздничных дней
1.2	Влажная уборка лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
1.3	Влажная уборка стен	1 раз в год
1.4	Влажная уборка дверей	1 раз в год
1.5	Мытье оконных заполнений	2 раза в год
1.6	Влажная уборка газовых труб, отопительных приборов	2 раза в год
1.7	Влажная уборка чердачных лестниц	1 раз в год
1.8	Влажная уборка почтовых ящиков и электрических шкафов	1 раз в год
1.9	Влажная протирка подоконников, внутренних окон	2 раза в год
1.10	Обметание потолков от пыли и паутины	1 раз в год
1.11	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю
1.12.	Влажная уборка лифтовых кабин и очистка ограждения лифтовых шахт	2 раза в месяц

- выполняемых при обслуживании мусоропроводов:

№ п/п	виды работ	периодичность
1.1	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно (кроме выходных четверга и воскресенье) и праздничных дней
1.2	Сухая уборка мусороприемных камер	ежедневно (кроме выходных четверга и воскресенье) и праздничных дней
1.3	Сухая уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в неделю
1.4.	Мойка сменных мусоросборников (баков)	1 раз в неделю
1.5	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в неделю
1.6	Мытье загрузочных клапанов	2 раза в месяц
1.7	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в 2 месяца
1.8	Очистка металлических решеток в мусорокамере	ежедневно (кроме выходных четверга и воскресенье) и праздничных дней
1.9	Мытье стен, потолка мусорокамеры	1 раз в неделю (кроме зимнего периода)
1.10	Мытье пола мусорокамер	1 раз в неделю (кроме зимнего периода)

- выполняемых при уборке придомовых территорий в холодный период года:

№ п/п	виды работ	периодичность
1.1	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток, кроме выходных дней: четверг и воскресенье и праздничных дней
1.2.	Подметание свежеснежавшего снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в сутки
1.3.	Сдвигание снега толщиной слоя свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада
1.4.	Посыпка территории песком или смесью с хлоридами	по мере необходимости
1.5.	Очистка твердого покрытия от снега или подметание территорий, свободного от снежного покрова	ежедневно, кроме выходных дней: четверг и воскресенье и праздничных дней
1.6.	Очистка пешеходов и подходов к мусорокамерам от наледи и льда	ежедневно во время гололеда
1.7.	Очистка урн от мусора	ежедневно, кроме выходных дней: четверг и воскресенье и праздничных дней
1.8.	Очистка стоянок для машин до твердого покрытия	ежедневно, кроме выходных дней: четверг и воскресенье и праздничных дней
1.9.	Протирка указателей	по необходимости
1.10.	Очистка бордюрных камня с 2-х сторон дороги	ежедневно, кроме выходных дней: четверг и воскресенье и праздничных дней
1.11.	Очистка подъездных путей к пожарным гидрантам	по необходимости
1.12.	Очистка от снега пожарных гидрантов	по необходимости
1.13.	Устройство водоотводных канавок во время таяния снега	по необходимости
1.14.	Сбор крупного мусора с газонов	ежедневно, кроме выходных дней: четверг и воскресенье и праздничных дней
1.15.	Очистка от снега скамеек и урн, бельевых площадок, отмосток	по необходимости

- выполняемых при уборке придомовых территорий в теплый период года:

№ п/п	виды работ	периодичность
1.1	Подметание твердых покрытий	ежедневно, кроме выходных (четверг, воскресенье) и праздничных дней
1.2	Очистка урн от мусора	ежедневно, кроме выходных (четверг, воскресенье) и праздничных дней
1.3	Помывка урн	2 раза в месяц
1.4	Протирка указателей	два раза за теплый период
1.5	Подметание газонов от мусора	один раз в 2 суток, кроме выходных (четверг, воскресенье) и праздничных дней
1.6	Мытье МАФов	по мере необходимости
1.7	Полив зеленых насаждений	по мере необходимости
1.8	Полив цветочных клумб	по мере необходимости
1.9	Очистка ливнеприемников	по мере необходимости
1.10	Очистка бордюрного камня	ежедневно, кроме выходных (четверг, воскресенье) и праздничных дней
1.11	Прополка цветочных клумб	по мере необходимости
1.12	Обрезка кустарников	два раза в год (весна, осень)
1.13	Обрезка и окучивание деревьев	2 раза в год
1.14	Побелка стволов деревьев	один раз (весна)
1.15	Скашивание травостоя, сбор скошенной травы	два раза в месяц
1.16	Мытье цоколей	по мере необходимости
1.17	Вскопка затоптанных газонов, посев травы, цветов	по необходимости (весна, лето)