

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ С СОБСТВЕННИКОМ ПОМЕЩЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА

г. Казань

« _____ » _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК УЮТНЫЙ ДОМ ГРУПП», именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ» в лице генерального директора Нуриева Марата Абдулхасвича, действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №317, с одной стороны, и собственник жилого помещения гражданин(-е)

_____ которому (-ым) на праве собственности принадлежит жилое помещение по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. _____, д. _____, кв.№ _____ именуемый(-е) в дальнейшем «СОБСТВЕННИК», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Казань, ул. _____ д. _____ от « _____ » _____ 20__ г. заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация (УК) - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, уполномоченная оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно или через подрядные организации по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность

1.3. Ресурсоснабжающие организации - организации различных форм собственности, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

В отношениях с РСО Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Подрядные организации - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В отношениях с Подрядными организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.5. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества – Приложение №2 к настоящему договору.

1.6. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация и Совет МКД.

1.8. Функции контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления осуществляет Совет многоквартирного жилого дома.

1.9. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены в соответствии с пунктом 4 протокола общего собрания.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику.

2.2. Управляющая организация обязуется совершать от своего имени и за счет собственника в течение срока действия договора за согласованное вознаграждение юридические действия направленные на оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, также по настоящему договору Управляющая организация совершает от своего имени и за счет Собственника определенные юридические действия по заключению договоров на теплоснабжение, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами а также осуществляет контроль за надлежащим исполнением обязательств со стороны Ресурсоснабжающих организаций. Управляющая компания вправе осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Права и обязанности по сделкам, совершенным Управляющей организацией в соответствии с п. 2.2. настоящего договора, возникают непосредственно у Собственника.

2.4. Перечень, состав и периодичность выполнения услуг (работ) по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также по санитарному содержанию придомовой территории приведены в Приложении № 1 к настоящему договору.

Перечень услуг и работ может быть изменен Управляющей организацией в соответствии с изменениями действующего законодательства, а также при наличии соответствующего решения собственников и определения ими источника финансирования.

2.5. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома данным договором не регулируются.

3. Обязанности сторон

3.1 Собственник обязан:

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

3.1.2. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных аварийных ситуациях, неисправных элементах квартиры, инженерной инфраструктуры и оборудования жилого дома, снижении параметров качества коммунальных услуг.

3.1.3. Ежемесячно в срок с 18 по 20 число текущего месяца самостоятельно снимать и передавать показания квартирных приборов учета в УК любым из доступных способов: по телефону 205-37-34, 236-41-23, портал «Госуслуги» uslugi.tatarstan.ru, портал «Открытая Казань» <http://open.kzn.ru> по электронной почте udomnsi@mail.ru, ящик для показаний приборов учета, расположенный по адресу: ул. Четаева, д.17.

3.1.4. Ежемесячно оплачивать услуги (работы), оказанные Управляющей организацией и жилищно-коммунальные услуги в сроки установленные действующим ЖК РФ.

3.1.5. Собственник обязан самостоятельно (своими силами или силами 3-их лиц и за свой счет) производить текущий ремонт занимаемого им помещения и мест общего пользования в помещении (квартиры), оборудования и сетей внутри помещения. Собственник вправе поручить проведение ремонта своей квартиры Управляющей организации по отдельному договору.

3.1.6. Обеспечивать Управляющую организацию проектной и технической документацией, необходимой для оказания услуг (работ) по договору.

3.1.7. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.1.8. При неиспользовании квартиры сообщать Управляющей организации через АДС 522-92-84 свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника в случае наступления аварии для предотвращения негативных последствий при его отсутствии в городе более 24 часов. При отсутствии такой информации в случае аварийной ситуации и невозможности УК своевременно получить доступ в жилое помещение для устранения аварии, ответственность за причинение ущерба имуществу Собственника или ущерба третьим лицам Собственник несет самостоятельно.

3.1.9. Не позднее пяти рабочих дней со дня вселения и выселения граждан в жилые помещения направлять письменное уведомление УК о количестве фактически проживающих граждан. В случае изменения технических параметров (площадь и т.д.) жилого помещения не позднее 30 рабочих дней вносить соответствующие изменения в правоустанавливающий документ, участвующий в расчетах и начислениях жкх услуг и представлять в УК их копии для своевременного корректного начисления;

3.1.10. Принимать участие в ежегодных общих собраниях собственников многоквартирного жилого дома;

3.1.11. Соблюдать требования законодательства:

а) не производить перенос инженерных сетей, их самовольную замену из иных материалов не предусмотренных проектом, перепланировку и переоборудование жилого помещения без соблюдения порядка, установленного гл.4 ЖК РФ;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, без согласования с Управляющей организацией и составления соответствующего акта снятия показаний и принятия в эксплуатацию;

г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, не нарушать схемы учета коммунальных услуг, не срывать пломбы;

д) не загромождать, не закрывать общедомовые инженерные коммуникации, расположенные внутри жилого помещения коробами, кафелем и иными конструкциями, не обеспечивающими возможность проведения технического осмотра состояния инженерных коммуникаций;

е) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в будние дни в период с 8.00 до 20.00);

з) при проведении ремонтных работ внутри квартиры, в том числе при работах в сантехнических помещениях строго соблюдать СНиП 2.03.13-88, СНиП 3.04.01-87 обеспечивая гидроизоляцию и пониженный уровень пола санузлов;

и) запрещается устанавливать на внешние стены (фасад), встроенные вентиляторы и кондиционеры без согласования и письменного разрешения Управляющей организации и Управления архитектуры, и градостроительства г.Казани;

к) запрещаются парковка и мойка транспортных средств на газонах, зонах благоустройства с зелеными насаждениями, детских площадках, пешеходных зонах, в местах расположения противопожарного оборудования. Запрещено устанавливать ограждающие конструкции на придомовой территории, препятствующие проезду спецтехники (пожарные, скорые и т.д.);

л) не чаще 1 раза в 3 месяца обеспечивать доступ УК для контрольного снятия показаний приборов учета, для технического осмотра и обслуживания систем инженерного оборудования;

м) не производить самовольное ограждение и застройку (реконструкции) в местах общего пользования (коридоры, межэтажные пространства) и технических помещениях без согласия общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом, согласованным с Управляющей организацией

При нарушении указанных требований законодательства в случае возникновения негативных последствий для общедомового имущества или ущерба имуществу Собственника и третьим лицам, ответственность за возмещение ущерба возлагается на Собственника.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего жилищного законодательства, а именно:

- предоставлять Собственнику жилищные и коммунальные услуги надлежащего качества;
- заключать от имени и за счет Собственника (либо его представителя) договоры с организациями - поставщиками услуг;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств поставщиками услуг и подрядчиками;
- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиками услуг и подрядчиками договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.2.2. Выполнять работы и предоставлять услуги в целях исполнения настоящего договора для чего:

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в том числе специализированных, организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры либо самостоятельно обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядными организациями;
- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядными организациями договорам;
- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;
- предварительно путем размещения на информационных стендах входных групп уведомлять граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены и иных работ по содержанию общедомового имущества и благоустройству прилегающей территории;
- проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома.

3.2.3. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных и надзорных органах и других организациях.

3.2.4. Обеспечить Собственнику доступ к информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. №731, в том числе посредством использования информационных систем.

3.2.5. Совместно с подрядными организациями и членами Совета МКД осуществлять мониторинг количества фактически проживающих в доме граждан с составлением соответствующего акта с целью корректного начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги.

3.2.6. Хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также вести бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.2.7. Обеспечивать выполнение минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на инженерных сетях.

3.2.8. Своевременно (за 2 календарных дня) информировать население, проживающее в обслуживаемом жилищном фонде, путем размещения на информационных стендах жилого дома о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления), а также в течение 12 часов – об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий.

3.2.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги и перечисление полученных от Собственника средств поставщикам в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц (Агентов) и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.2.10. Информировать Собственника об изменении размеров тарифов на коммунальные услуги путем размещения на обороте счет-фактуры или на информационных стендах, не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.2.11. Представлять в течение I квартала года, следующего за отчетным, отчет о выполнении настоящего Договора, в том числе путем организации отчетных собраний, размещения в информационных системах и иным способом.

3.2.12. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома (Председателю Совета МКД, старшему по дому) о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.2.13. По письменному запросу Собственника выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при оказании услуг (работ) в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от населения и внеплановых проверок и контроля работ, принимать меры по устранению выявленных нарушений.

3.2.14. Не позднее 30 (тридцати) дней с момента подписания договора приступить к его исполнению, довести путем размещения на информационных стендах жилого дома до сведения населения, проживающего в обслуживаемом жилищном фонде, что данный жилищный фонд и прилегающие территории обслуживаются Управляющей организацией с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

4.1.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.1.3. Выступать инициатором и участвовать в организации общих собраний собственников по вопросам отнесенным к компетенции общего собрания.

4.1.4. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества, направлять свои предложения в УК, передавать часть полномочий Совету МКД для оперативного решения вопросов содержания общего имущества, проведения текущего ремонта общего имущества.

4.1.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.6. Требовать изменения размера платы за жилищные услуги, в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества при условии составления с участием УК и надзорных органов соответствующего акта.

4.1.7. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого помещения, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования только в установленном законом порядке.

4.1.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения оказываемых им услуг и количество необходимого для этого персонала.

4.2.2. Осуществлять выбор, в том числе на конкурсной основе, подрядчиков по выполнению работ (услуг) по содержанию, обслуживанию, плано-предупредительному, текущему ремонту жилищного фонда, санитарному содержанию придомовых территорий, а также заключать с ними в интересах Собственника гражданско-правовые договоры, осуществлять расчеты с подрядчиками от имени Собственника, за счет денежных средств, собранных УК или Агентом (ЕРЦ).

4.2.3. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за жилищно-коммунальные услуги. При наличии задолженности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг УК вправе производить ограничение и приостановление коммунальных услуг Собственнику, производить судебное взыскание задолженности за жкх услуги, а также заключать договоры со специализированными организациями по взысканию задолженностей.

4.2.4. На доступ в помещение Собственника для контрольного снятия показаний приборов учета (не чаще 1 раза в 3 месяца), осмотра сохранности пломб и для технического осмотра общедомового имущества и систем инженерного оборудования, расположенных в помещении.

4.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника (для устранения аварии в помещении Собственника), которая может повлечь значительный ущерб иным собственникам и общедомовому имуществу, а также повлиять на безопасные условия проживания иных собственников жилого дома, вызывать Собственника для обеспечения доступа в помещение по контактному данным согласно п.3.1.8. Договора. В случае неприбытия Собственника или его представителя в течение 24 часов, Управляющая организация имеет право в присутствии представителя органов полиции вскрывать входную дверь, входить в помещение Собственника и производить работы с последующим закрытием, опломбировкой помещения и составлением соответствующего акта.

4.2.6. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, о необходимых и планируемых работах на жилом доме.

4.2.7. По решению собственников самостоятельно или с привлечением Совета МКД принимать решения о планировании, сроках и видах работ по текущему ремонту многоквартирного жилого дома.

4.2.8. Выступать уполномоченным лицом от имени Собственников при заключении договоров с третьими лицами об использовании общедомового имущества. Доходы от использования общего имущества направлять на ремонт многоквартирного дома и благоустройство придомовой территории, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели, не противоречащие действующему законодательству.

4.2.9. Использовать безвозмездно подсобные нежилые помещения, относящиеся к общедомовому имуществу для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества (хранение инвентаря и т.д.). Использование помещений может осуществляться лично, либо третьим лицом (подрядчиком), находящимся в договорных отношениях с Управляющей организацией

5. Стоимость услуг (работ) и порядок расчетов сторон

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также стоимости дополнительных услуг в случае принятия соответствующего решения собственников.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

5.3. Размер платы Собственника за содержание общего имущества и текущий ремонт многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и утверждается общим собранием собственников помещений с учетом расчетов и предложений УК, а при отсутствии такого решения устанавливается органом местного самоуправления согласно ЖК РФ.

5.4. Вознаграждение Управляющей организации по управлению многоквартирным домом устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом расчетов и предложений УК, а при отсутствии такого решения устанавливается органом местного самоуправления.

5.5. Собственник вносит плату на указанный Управляющей организацией ее расчетный счет или на расчетный счет платежного агента (ЕРЦ), с которым Управляющей организацией заключен договор.

5.6. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией в сроки установленные действующим законодательством, но не позднее 30 числа месяца, следующего за истекшим.

5.7. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.8. Неиспользование помещения Собственниками и иными лицами не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.9. Если в многоквартирном доме существуют помещения, сданные органами местного самоуправления на условиях найма, то для их управления и содержания заключается договор между Управляющей организацией и органами местного самоуправления, аналогичный настоящему Договору, условия которого являются обязательными для исполнения нанимателями помещений.

5.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном ст.155 ЖК РФ.

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 обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.4. Управляющая организация, в соответствии с законодательством РФ, несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственнику убытков, ущерба их имуществу, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации при оказании услуг в рамках настоящего договора.

6.5. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу Собственника, если он возник в результате:

а) стихийных бедствий и природных явлений;

б) умышленных действий лиц, проживающих или использующих жилищный фонд, нежилые помещения, входящие в его состав, инженерные системы и прилегающие территории;

в) грубой неосторожности данных лиц;

г) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

д) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.

е) несоблюдения Собственником правил содержания жилого помещения, требований законодательства, изложенных в п.3.1.8, 3.1.11. настоящего Договора.

ж) проведения работ региональным оператором и выбранными им подрядчиками по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и распространяет свое действие на правоотношения Сторон возникшие после избрания способа управления многоквартирным домом либо с момента возникновения права собственности на жилое помещение, если оно возникло позднее избрания способа управления. Срок действия настоящего договора 5 лет.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Изменение и расторжение договора

8.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению сторон досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются после принятия решения на общем собрании с участием УК путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится письменное предупреждение и дается 3 месяца для улучшения работы.

8.4. В случае отчуждения помещения новому владельцу, Собственник обязан в полном объеме оплатить ЖКУ услуги и не позднее 10 дней с даты заключения договора об отчуждении имущества представить его копию в УК.

8.5. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц (с учетом п.8.3. договора);

- при изменении собственниками способа управления многоквартирным домом с обязательным уведомлением об этом Управляющей организации не позднее чем за 1 месяц;

8.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

9. Разрешение споров

9.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению Сторон, спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке судом.

10. Организация общего собрания

10.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Собственником помещения либо Управляющей организацией. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

10.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений, а Управляющая организация заказным письмом с уведомлением.

11. Дополнительные условия

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

11.2. При выполнении условий настоящего договора кроме положений самого договора Стороны руководствуются ЖК РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества, Правилами пользования жилыми помещениями, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий, правилами пользования электрической и тепловой энергией, правилами безопасности в газовом хозяйстве, иными методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий.

11.3. Если после заключения настоящего договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором права и обязанности Сторон, договор продолжает действовать в пунктах не противоречащих действующему законодательству.

11.4. Заключая настоящий договор Собственник дает согласие Управляющей компании обрабатывать и в необходимых случаях использовать его персональные данные, а также передавать третьим лицам, в рамках федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006г. №152-ФЗ.

11.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящиеся у каждой из Сторон.

12. Юридические адреса и подписи сторон

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО «УК Уютный дом групп»

Паспорт серии _____ № _____ выдан _____ г.

420126, г.Казань, ул.Четаева, д.17, оф.202

ИНН 1657238795 КПП 165701001

Паспорт серии _____ № _____ выдан _____ г.

Тел. Аварийно-диспетчерской службы 522-92-84

Оперативная диспетчерская служба 517-70-20

портал «Открытая Казань» <http://open.kzn.ru>

Ф.И.О. _____

Подпись _____

Руководитель:

Ф.И.О. _____

М.А. Нуриев

Подпись _____



Перечень услуг (работ)

№ п/п	Вид услуг (работ)	Периодичность выполнения
1	Уборка придомовой территории:	
1.1.	Холодный период:	
1.1.1	Подметание выпавшего снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
1.1.2.	Сдвигание снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа после снегопада
1.1.3	Посыпка территории песком или иной смесью	1 раз в сутки во время гололеда
1.1.4.	Очистка территории от снега или подметание территории, свободной от снежного покрова	1 раз в 2 суток в дни без снегопада
1.1.5.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 3 суток во время гололеда
1.1.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в 3 дня
1.1.7.	Промывка урн	1 раз в месяц
1.1.8.	Протирка указателей	2 раза в холодный период
1.1.9.	Промывка номерных фонарей	То же
1.2.	Теплый период:	
1.2.1	Подметание территорий в дни без осадков	1 раз в 2 суток
1.2.2.	Подметание территорий в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток (70% территории)
1.2.3.	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в 2 суток (50% территории)
1.2.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
1.2.5.	Промывка урн	2 раза в месяц
1.2.6.	Протирка указателей	2 раза в теплый период
1.2.7.	Промывка номерных фонарей	То же
2	Обслуживание мусоропроводов:	
2.1.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2.2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
2.3.	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
2.4.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
2.5.	Мойка сменных мусоросборников	Ежедневно
2.6.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
2.7.	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
2.8.	Мелкий ремонт и содержание контейнерных площадок	При необходимости
3	Уборка внутридомовых мест общего пользования:	
3.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно
3.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю
3.3.	Влажное подметание перед загрузочными камерами мусоропроводов	Ежедневно
3.4.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
3.5.	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
3.6.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год
3.7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов	2 раза в год
3.8.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков	1 раз в месяц
3.9.	Мытье окон в подъездах	2 раза в год
4	Дератизация	2 раза в месяц
5	Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования:	
5.1.	Центральное отопление:	
5.1.1.	Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов	При необходимости
5.1.2.	Установка воздушных кранов	При необходимости
5.1.3.	Утепление труб, приборов, расширительных баков	При необходимости
5.1.4.	Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности	При необходимости
5.1.5.	Восстановление разрушенной тепловой изоляции	При необходимости
5.1.6.	Промывка радиаторов (по стояку) и в целом системы центрального отопления	При необходимости
5.1.7.	Регулировка и наладка систем центрального отопления	При необходимости

5.2.	Вентиляция:	При необходимости
5.2.1.	Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт и камер	При необходимости
5.2.2.	Замена вентиляторов, воздушных клапанов	При необходимости
5.3.	Водопровод и канализация:	При необходимости
5.3.1.	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков и др.)	При необходимости
5.3.2.	Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, унитазов, ванн (стоимость смесителей, душей, моек, раковин, унитазов, ванн в платежи за внутридомовое обслуживание инженерных сетей не входит)	При необходимости
5.3.3.	Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке	При необходимости
5.3.4.	Замена внутренних пожарных кранов, содержание, осмотр систем АППЗ	При необходимости
5.3.5.	Замена отдельных узлов водонагревательных колонок, укрепление и замена дымоотводящих патрубков, очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений	При необходимости
5.4.	Электротехнические устройства:	При необходимости
5.4.1.	Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая сети жилых квартир	При необходимости
5.4.2.	Поврежденных участков внутриквартирной групповой линии питания стационарных плит	При необходимости
5.4.3.	Потолочных фонарей и светильников в лестничных клетках	При необходимости
5.4.4.	Предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит	При необходимости
5.4.5.	Фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений	При необходимости
5.5.	Ремонт замочно-переговорного устройства	1 раз в месяц
5.5.1.	1. Регулировка доводчика 2. Регулировка электрического замка 3. Проверка работоспособности блока вызова	
5.5.2.	Устранение выявленных неисправностей оборудования	При необходимости
5.6.	Содержание, обслуживание общедомовых приборов учета ХВС, ГВС, отопления	Регулярно
5.7.	Содержание, обслуживание инженерно-технического оборудования (узлы погодного регулирования, диспетчерское оборудование и др.)	Регулярно
5.8.	Обслуживание систем коллективного приема телевидения, при наличии другого оборудования (систем видеонаблюдения и т.д.)	Регулярно
5.9.	Содержание, обслуживание систем внутридомового газового оборудования	Регулярно
6	Содержание лифтов и лифтового хозяйства	Регулярно
7	Организация вывоза ТБО (до перевода в коммунальную услугу)	Регулярно
8	Аварийные работы, оперативно диспетчерская служба	При необходимости
Иные виды работ, включенные в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме		

Руководитель:



М.А. Нуриев

Собственник

Подпись _____

Состав и общая характеристика общего имущества дома

№ п/п	Перечень имущества	Примечание
1.	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	
2.	Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой систем.	
3.	Внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры.	
4.	Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.	
5.	Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, систем коллективного приема телевидения, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.	
6.	Чердак	
7.	Кровля	
8.	Подвал	
9.	Домофон	
10.	СКПТ	
11.	Лестничные клетки	
12.	Земельный участок (придомовая территория) с элементами благоустройства	
13.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).	
14.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции). Иное имущество, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.	
15.	Иное электротехническое и инженерное оборудование (узлы погодного регулирования, приборы учета энергоресурсов ОДПУ, устройства сбора и передачи данных, индивидуальные тепловые пункты и установки, подкачивающие насосы и др)	
16.	Лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, щитовые, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы	
17.	Встроенные в жилой дом парковки и гаражи	

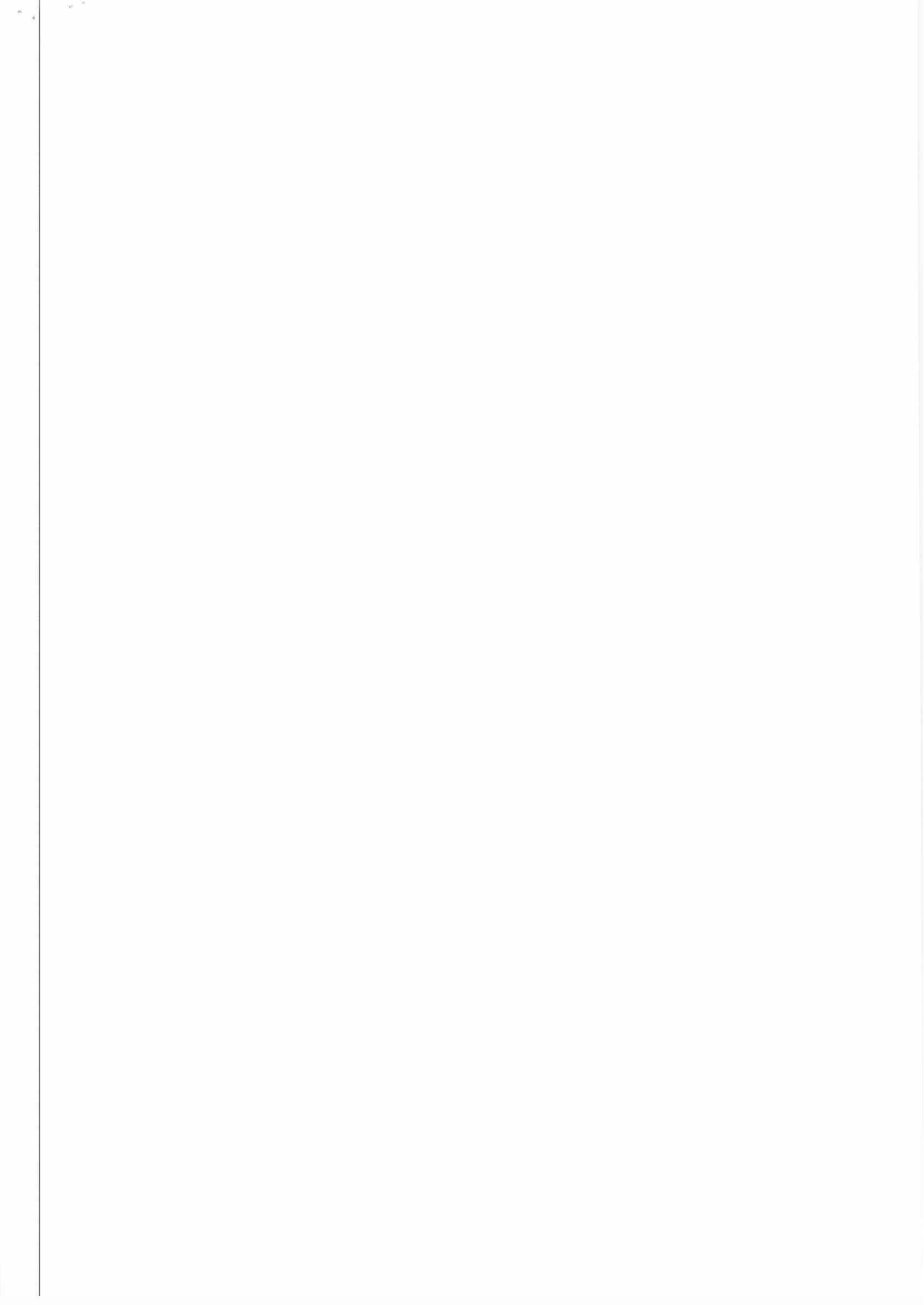
Руководитель:

Собственник

М.А. Нуриев

Подпись _____





ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ С СОБСТВЕННИКОМ ПОМЕЩЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Казань

« _____ » _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК УЮТНЫЙ ДОМ ГРУПП», именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ» в лице генерального директора Нуриева Марата Абдулхаевича, действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №317, с одной стороны, и собственник жилого помещения гражданин(-е)

_____ , которому (-ым) на праве собственности принадлежит жилое помещение по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. _____, д. _____, кв.№ _____ именуемый(-е) в дальнейшем «СОБСТВЕННИК», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Казань, ул. _____ д. _____ от « _____ » _____ 20__ г. заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация (УК) - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, уполномоченная оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно или через подрядные организации по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность

1.3. Ресурсоснабжающие организации - организации различных форм собственности, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

В отношениях с РСО Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Подрядные организации - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В отношениях с Подрядными организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.5. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества – Приложение №2 к настоящему договору.

1.6. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация и Совет МКД.

1.8. Функции контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления осуществляет Совет многоквартирного жилого дома.

1.9. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены в соответствии с пунктом 4 протокола общего собрания.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику.

2.2. Управляющая организация обязуется совершать от своего имени и за счет собственника в течение срока действия договора за согласованное вознаграждение юридические действия направленные на оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, также по настоящему договору Управляющая организация совершает от своего имени и за счет Собственника определенные юридические действия по заключению договоров на теплоснабжение, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами а также осуществляет контроль за надлежащим исполнением обязательств со стороны Ресурсоснабжающих организаций. Управляющая компания вправе осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Права и обязанности по сделкам, совершенным Управляющей организацией в соответствии с п. 2.2. настоящего договора, возникают непосредственно у Собственника.

2.4. Перечень, состав и периодичность выполнения услуг (работ) по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также по санитарному содержанию придомовой территории приведены в Приложении № 1 к настоящему договору.