

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
С СОБСТВЕННИКОМ ПОМЕЩЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Казань

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КамаСтройИнвест», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», «Управляющая компания» или «Исполнитель» в лице директора Хамзина Айрата Зинуровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин _____, владеющий на праве собственности жилым помещением № ____ дома № ____ по ул. _____ г. Казани, на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, именуемая в дальнейшем «Собственник» или «Потребитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Жилищным кодексом РФ и протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. _____, дом ____ (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации №354 от 06 мая 2011 года «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах», Постановления Правительства Российской Федерации №491 от 13 августа 2006 года «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановления Правительства Российской Федерации №25 от 21 января 2006 года «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» и действует с даты вышеуказанного протокола.

1.2. Условия настоящего Договора в части внесения платы за коммунальные услуги, платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, в соответствии с пунктами 5, 6 части 2 статьи 153, частью 7.4. статьи 155, частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяются на всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений.

2. Термины, используемые в Договоре:

2.1. **Многоквартирный жилой дом** (далее также «Дом», «многоквартирный дом») - жилой дом, расположенный, по адресу РТ, г. Казань, ул. _____, д. _____.

2.2. **Собственник** - лицо, обладающее правом собственности на помещение в многоквартирном жилом доме.

2.3. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме)** доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.4. **Общее имущество в многоквартирном доме (общее имущество)** - определяется в соответствии со статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N491, Приложениями к настоящему Договору и протоколами общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

2.5. **Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей** (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.6. **Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (часть 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Общая площадь нежилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения. В общую площадь нежилого помещения не включается площадь общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в том числе лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц и пандусов,

а также площади чердака, технического подполья (технического чердака) при высоте от пола до низа выступающих конструкций менее 1,8 м, а также наружных тамбуров, наружных балконов, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов.

2.7. **Коммунальные услуги** - осуществление деятельности управляющей организации по подаче собственникам любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных настоящими Правилами, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами

3. Предмет Договора

3.1. Управляющая компания по заданию Собственника, а так же лиц, принявших от Застройщика помещения, в течение срока, согласованного в пункте 10.1 настоящего Договора, за плату, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по обеспечению собственников, помещений и лиц, проживающих с ними, коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормам потребления, по осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, в том числе:

3.1.1. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем и периодичностью, указанным в Приложении №5 к настоящему Договору).

Работы и услуги, не включенные в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение №5 к настоящему Договору) оплачиваются «Собственником» дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.1.2. Систематическое проведение технических осмотров общего имущества многоквартирного дома с составлением актов осмотра, являющихся основанием для принятия решений о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о необходимых мероприятиях, требующихся для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

3.1.3. Обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории. Обеспечение ремонта и обслуживания всех инженерных систем, расположенных в многоквартирном жилом доме.

Обеспечение вывоза ТКО (твердых коммунальных отходов).

3.1.4. Осуществление (организация) работ по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного жилого дома, в том числе кровли, подвала и технических помещений, холлов и лестничных маршей; работы по санитарному содержанию придомовой территории; благоустройству придомовой территории, уход за зелеными насаждениями; принимать меры по обеспечению контроля сохранности выполненных отделочных работ в местах общего пользования.

3.1.5. Обеспечение предоставления собственникам коммунальных услуг установленного качества и в необходимом объеме, а именно: от своего имени заключение договоров на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями; осуществление контроля за соблюдением условий заключенных договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг. В случае принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме о заключении прямых договоров между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений, предоставление коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме производится ресурсоснабжающей организацией.

3.1.6. Информирование собственников путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома:

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг- не позднее, чем за 3 суток до начала перерыва;
- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества, ниже предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам– в течение одних суток с момента обнаружения недостатков;

- о телефонах аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно – путем их указания.

- о проведении общего собрания собственников помещений дома №___ по ул._____ г. Казани.

3.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора

3.1.8. Представление интересов собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судебных органах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

3.1.9. Контроль и требование исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими, обслуживающими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям жилищно-коммунальных и прочих услуг.

3.1.10. Ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации, связанную с исполнением настоящего Договора.

3.1.11. Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений многоквартирного дома и принятие соответствующих мер в установленные для этого сроки.

3.1.12. Начисление, сбор, корректировка, перерасчет платежей за содержание и эксплуатацию общедомового имущества, коммунальные и прочие услуги, прием и обработка платежей, печать и доставка собственнику платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, в срок до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем; взыскание задолженности, ведение регистрационного учета платежей.

Информирование собственников об изменении тарифов на коммунальные и другие услуги и (или) размера платы за помещение не позднее, чем за 10 (Десять) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов (в том числе протокола общего собрания собственников помещений содержащий решение об изменении тарифов) на коммунальные и другие услуги и (или) размера платы в соответствии с разделом 5 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

По требованию собственников, проведение сверки платы за работы и услуги по настоящему Договору и коммунальные услуги, а также обеспечение выдачи документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом их соответствия обязательным требованиям, установленным законодательством и/или настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления неустойки (штрафов, пени), установленной законодательством или настоящим Договором.

3.1.13. Прием и рассмотрение обращений, жалоб на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.14. Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном жилом доме, актуализация такого реестра по мере поступления информации о смене собственника.

3.1.15. Предоставление по письменному запросу собственника информации в 30-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения Управляющей организации, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.16. Оказывать на платной основе услуги собственникам по ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий по дополнительному договору.

3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.18. На основании заявки собственников помещений в МКД направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба помещению(ям) собственников с правом указания экспертной оценки о причине ущерба. Выявлять случаи нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного жилого дома и направлять своего(их) сотрудника(ов) для составления Акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного жилого дома.

3.1.19. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

3.1.20. Обеспечение реализации решений общего собрания собственников, в том числе по вопросам использования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, определен так же в Приложениях №3 и №4 к настоящему Договору.

3.3. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующими актами между управляющей компанией и собственником, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение №2).

3.4. Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы в объеме фактически собранных денежных средств.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору, указанных в пункте 3 настоящего Договора, с момента вступления его в силу.

4.1.2. Ежегодное предоставление Собственникам отчета о выполнении Договора за истекший период в течение первого квартала, следующего за отчетным, года. В отчете указываются: выполненные работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; расходы денежных средств на содержание и ремонт общего имущества.

4.1.3. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы за 30 (Тридцать) дней после прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или его расторжении, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственникам помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в многоквартирном доме.

4.1.4. Оказать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

4.1.5. Не допускать незаконного размещения на фасаде многоквартирного дома кондиционеров/иного оборудования (кроме специально определенных и установленных застройщиком мест). При обнаружении подобных нарушений - принимать соответствующие меры по устранению нарушений.

4.1.6. В срок не позднее двух месяцев с даты подписания настоящего Договора от своего имени заключить договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. За исключением случаев, предусмотренных п. 3.1.5. настоящего Договора.

4.1.7. Производить начисление, сбор, корректировку, перерасчет платежей за содержание и эксплуатацию общедомового имущества, коммунальные и прочие услуги, осуществлять печать и доставку собственнику платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за оказанные услуги, в срок до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.8. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания и устранять аварийные ситуации в нормативные сроки.

4.1.9. Принимать меры по обеспечению своевременной оплаты собственниками платежей за оказанные услуги по настоящему договору.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным жилым домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем общего пользования, находящихся в помещениях Застройщика, собственников помещений.

4.2.3. Ограничивать, а затем прекращать, в соответствии с действующим законодательством РФ, предоставление услуг по Договору в случае просрочки собственниками помещений оплаты оказанных услуг более двух месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.4. Проверять соблюдение собственниками помещений требований, установленных п.п. 4.3.1. - 4.3.4. Договора.

4.2.5. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета при их наличии, а при их отсутствии – на основании утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг и установленного Управляющей организацией в соответствии с разделом 5 настоящего Договора количества фактически проживающих в помещении лиц.

4.2.6. Взыскивать с собственников помещений в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.7. Определять порядок дальнейшего изменения (увеличения) платы за содержание и ремонт общедомового имущества, а также дополнительных услуг, размер платы которых согласован общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, с учетом ежегодной индексации на индекс потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги.

4.2.8. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным жилым домом.

4.2.9. Созывать по своей инициативе общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания помещений в многоквартирном доме.

4.2.10. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления, заявки в мобильном приложении, устной заявки собственника или пользователя помещения многоквартирного дома.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для оперативной связи и информирования, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям, принадлежащим на праве собственности, в случае возникновения аварийной ситуации или при необходимости осмотра.

4.3.2. Поддерживать в надлежащем санитарном состоянии, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного жилого дома, объектам благоустройства, зеленым насаждениям, не допускать загромождения и захламления коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества, которое находится внутри принадлежащих Собственнику помещений и которое не относится к общему имуществу; осуществлять поверку и замену индивидуальных приборов учета в случаях, предусмотренных законодательством;

4.3.3. При необходимости проведения аварийных работ и при отсутствии представителя Собственника в жилом/нежилом помещении предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в принадлежащие Собственнику помещения;

4.3.4. В целях проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования и приборов допускать в принадлежащие Собственнику помещения многоквартирного дома представителей управляющей компании, предприятий, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло, водоснабжения, канализации.

4.3.5. Надлежащим образом исполнять обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги.

4.3.6. В установленном порядке предоставлять Управляющей компании показания индивидуальных счетчиков учета.

4.3.7. Обеспечивать сохранность установленных в помещении индивидуальных приборов учета и пломб на них, не допускать проведения любых работ с индивидуальными приборами учета без согласования с управляющей организацией.

4.3.8. Ежемесячно осматривать индивидуальные приборы учета на предмет неисправности и (или) нарушения целостности пломб на них.

4.3.9. Своевременно уведомлять Управляющую компанию в случае выхода из строя индивидуального прибора учета. При истечении гарантийного срока эксплуатации за свой счет производить ремонт и (или) замену индивидуального прибора учета (срок замены не более 30 дней).

Организовать за свой счет обслуживание и метрологическую поверку индивидуальных приборов учета в соответствии со сроками, указанными в паспортах завода-изготовителя на индивидуальные приборы учёта. За исключением случаев, когда централизованное обслуживание и поверка индивидуальных приборов учета согласовано собственниками помещений в многоквартирном доме, путем принятия решения на общем собрании собственников по соответствующим вопросам.

4.3.10. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с Управляющей компанией никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, в т.ч. установленных в помещениях;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

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

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества многоквартирного жилого дома не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и(или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

ж) не допускать хранение легковоспламеняющихся жидкостей, горючих жидкостей, авторезину, велосипеды, самокаты, санки, тубинги, коляски, горючие вещества и материалы, а также негорючие вещества в сгораемой упаковке и иные предметы домашнего обихода.

з) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов;

и) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические и противопожарные требования;

к) не совершать действия, нарушающие покой граждан и тишину в ночное время (с 23.00 до 7.00),

л) не производить ремонтные, строительные, разгрузочно-погрузочные работы, сопряженные с шумом, в воскресные и праздничные нерабочие дни; ранее 9.00 и (или) позднее 19.00; не применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации; не загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования.

4.3.11. Обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ. Доступ осуществляется в заранее согласованное Сторонами время, а работников аварийных служб – в любое время суток. При этом собственник обязан обеспечить демонтаж и восстановление элементов отделки для проведения соответствующих работ на участках общедомового имущества, расположенного внутри жилого или нежилого помещения, за счет собственных средств.

4.3.12. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.13. Не допускать размещения на фасаде многоквартирного дома кондиционеров/иного оборудования (кроме специально определенных и установленных застройщиком мест).

4.3.14. При монтаже системы кондиционирования обеспечивать надлежащий слив конденсата в дренажную систему, предусмотренную проектом многоквартирного дома для отвода конденсата.

4.3.15. В 5-дневный срок извещать управляющую компанию о смене собственника помещения, об изменении числа зарегистрированных, временно проживающих лиц.

4.3.16. Своевременно, с участием представителя управляющей компании, производить ввод индивидуальных приборов учета в эксплуатацию после его замены. Обеспечить участие представителя управляющей компании при повторной пломбировке индивидуальных приборов учета.

4.3.17. Незамедлительно сообщить в управляющую компанию о непредоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества и (или) коммунальных услуг, либо предоставления услуг ненадлежащего качества, незамедлительно обеспечить осмотр с участием представителя управляющей компании, в результате которого будет составлен соответствующий акт.

4.4. Собственник помещения в многоквартирном жилом доме имеют право:

4.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

а) участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

б) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

в) знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

4.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов на основании соответствующих договоров. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующие поручения собственников, оформленные в письменном виде.

4.4.3. Требовать изменения размера платы:

а) за содержание и текущий ремонт помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.4.4. Требовать от управляющей компании возмещения убытков, причиненных собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору, а также в случае, если действие или бездействие управляющей компании принесло ущерб помещению собственника или общему имуществу многоквартирного дома.

4.4.5. Избрать совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома. При этом совет многоквартирного дома имеет право:

а) представлять интересы всех собственников во взаимоотношениях с управляющей компанией.

б) Присутствовать при выполнении указанных в настоящем договоре работ и оказании услуг, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, подписывать акты выполненных работ, принимать выполненные Исполнителем работы.

4.4.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги (если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме не решено иное), платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.

5.2. Обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, платы за содержание и эксплуатацию общего имущества, предусмотренные настоящим Договором, несут Собственники.

5.3. Оплата по договору производится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), предоставленной собственнику Управляющей компанией, при этом:

5.3.1. Размер платы за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома устанавливается на один календарный год, пропорционально доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, с учетом предложений Управляющей компании. На момент заключения Договора плата за жилищные услуги установлена Приложением № 1 настоящего Договора.

Изменение размера платы в сторону увеличения за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, в том числе дополнительных услуг, возможно в следующих случаях:

а) принятия нормативных актов, обязывающих Управляющую организацию оказывать услуги и проводить работы по управлению и эксплуатации жилищного фонда, не предусмотренные Приложением № 5 в период действия настоящего Договора;

б) возникновения аварийных ситуаций, связанных с выходом из строя основных элементов инженерных систем и оборудования;

в) увеличения объема работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, произошедшего в результате сознательной порчи общего имущества многоквартирного дома жителями дома и/или третьими лицами.

В указанных случаях дополнительный объем работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома выполняется Управляющей организацией за счет средств, предусмотренных на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома на соответствующий год в счет стоимости запланированных, но не произведенных работ, а при отсутствии таких денежных средств – за счет средств на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома будущих периодов либо дополнительно собранных денежных средств на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. Порядок

выполнения дополнительных работ, объем работ, подлежащих выполнению, предварительная цена и сроки их выполнения подлежат обязательному согласованию с Собственником, в случае выполнения гарантийных работ с Застройщиком.

г) ежегодной индексации на индекс потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги.

В случае несогласования размера платы (тарифов), предложенных управляющей компанией на будущий год, по услугам, указанным в настоящем договоре, управляющая компания вправе по своему выбору проиндексировать размер платы в соответствии с условиями настоящего договора или продолжить применять тарифы, согласованные собственниками помещений за прошлый период. Настоящий абзац применяется так же в случае, если сторонами не инициировано общее собрание по утверждению размера платы на будущий год.

5.3.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии или с истекшим сроком поверки квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых постановлением Исполнительного комитета города Казани на текущий год. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

5.3.3. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги оплачивается соразмерно доле занимаемого помещения и вносится ежемесячно до 30 (тридцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.4. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставляемых Управляющей компанией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем Договоре, плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа. Плата вносится в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе.

5.5. В выставляемом Управляющей компанией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, оплачиваемый месяц, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности плательщика по оплате содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

5.6. Сумма начисленных пеней также указывается в выставляемом Управляющей компанией платежном документе.

5.7. Неиспользование помещений в многоквартирном доме собственником не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.8. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, получив от Управляющей компании соответствующие платежные документы.

5.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении собственника.

5.10. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 3 (трех) месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения.

5.11. 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.

5.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.13. Оплата собственниками помещений оказанных услуг по Договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании на основании выставяемого Управляющей компанией платежного документа. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.14. Срок внесения платежей, указанных в п. 5.1 Договора - до 30 числа месяца, следующего за расчетным.

5.15. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствие сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности и пени за эту задолженность, пропорционально по всем видам услуг, а при отсутствии задолженности считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь, закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения и, соответственно, суммы пени на эту задолженность. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно в выставяемом Управляющей компанией платежном документе на оплату коммунальных услуг.

5.16. Денежные средства, вырученные от передачи в пользование общедомового имущества собственников, либо взысканные в судебном порядке в качестве неосновательного обогащения, в том числе при применении иных способов защиты гражданских прав собственников помещений в многоквартирном доме на общее имущество в таком доме, определенных ст. 12 ГК РФ: а) в размере 50% - является дополнительным вознаграждением управляющей организации; б) в размере 50% - направляются на содержание общедомового имущества собственников. Решение об использовании данных средств принимается советом многоквартирного дома либо общим собранием собственников помещений.

6. Ответственность сторон:

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному жилому дому или отнесенной к многоквартирному жилому дому прилегающей территории в результате ее непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб собственнику и общему имуществу, если он возник в результате:

6.2.1. использования собственником помещения и общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

6.2.2. аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

6.2.3. случаев препятствования собственником или третьими лицами доступа в помещения и (или) к общедомовым инженерным коммуникациям.

6.2.4. не исполнением Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором;

6.2.5. противоправных действий (бездействий) собственника и третьих лиц;

6.3. Урегулирование споров с привлеченными управляющей компанией организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно управляющая компания.

6.4. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны, а также собственники помещений, несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. Контроль осуществляется путем:

7.1.1. предоставления отчетности Управляющей организации;

7.1.2. участия (при желании) собственников помещений в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;

7.1.3. активирования фактов непредоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества; участия собственников помещений в приемке работ по ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

7.1.4. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

7.2. Управляющая компания представляет собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются собственниками помещений в письменном виде в течение 5-ти рабочих дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав, которые подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, принимаются и рассматриваются Управляющей компанией, в случае если они носят нематериальный характер.

8.3. Собственник свободно, своей волей и в своем интересе настоящим дает свое согласие ООО «Управляющая компания «КамаСтройИнвест» на обработку своих персональных данных, к которым относятся:

- а) фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения;
- б) адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания;
- в) серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе;
- г) сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- д) иные персональные данные, которые необходимы управляющей компании для исполнения договора управления.

Персональные данные обрабатываются управляющей компанией в целях исполнения договорных и иных гражданско-правовых отношений при осуществлении управляющей компанией хозяйственной деятельности, повышения оперативности и качества обслуживания собственника, в том числе:

- а) регистрации и обработки сведений, необходимых для начисления жилищно-коммунальных платежей;
- б) регистрации обращений, жалоб, заявлений граждан, сбора, систематизации, обработки и хранения информации о собственниках помещений, потребителях жилищно-коммунальных услуг, временных жильцах многоквартирного дома, фактически проживающих в доме;
- в) обеспечения получения субсидий на содержание и ремонт общего имущества;
- г) получения предоставленных льгот физическим лицам по оплате ЖКУ;
- д) передачи информации в государственные органы Российской Федерации в порядке, предусмотренным действующим законодательством;
- е) а также иных целях, необходимых для осуществления управляющей компанией, возложенных на нее обязанностей в рамках договора управления, одной из сторон которого является собственник.

8.4. Настоящее согласие собственника на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора управления, а также срока исковой давности с момента расторжения Договора управления и иными требованиями законодательства РФ. По истечении сроков хранения таких документов они подлежат уничтожению.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по 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 Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

10.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке:

10.4.1. По инициативе Собственника в случае:

а) принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть письменно уведомлена - в порядке, установленном действующим законодательством;

б) неоднократного систематического неисполнения обязательств по договору;

в) форс-мажорных обстоятельствах.

10.4.2. По инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за 2 (Два) месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

10.5. Расторжение Договора не является для собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (оказание услуг и выполнение работ и иных расходов) во время действия настоящего Договора.

Приложения:

1. Тарифы управляющей компании;
2. АКТ границ эксплуатационной ответственности;
3. Состав и состояние общего имущества в жилом доме №____ по ул._____ г. Казани;
4. Перечень общего имущества, подлежащего содержанию и ремонту (техническому обслуживанию);
5. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту (техническому обслуживанию) общего имущества;
6. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования (согласно Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда");
7. Правила проведения ремонтных работ;
8. Согласие субъекта персональных данных на обработку персональных данных.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «КамаСтройИнвест»
Адрес: 420021, Республика Татарстан, г.Казань
ул. Каюма Насыри, дом № 3, оф.103
ОГРН - 1141690068585
ИНН 1655301459
КПП 165501001
р/с № 40702810500010004288
в ООО КБЭР «БАНК КАЗАНИ» г. Казань,
к/с 30101810100000000844
БИК 049205844

Собственник:

Директор

Собственник

_____/Хамзин А.З./

_____/_____/