

**Проект Агентского договора
управления многоквартирным домом по адресу:
г. Набережные Челны, _____, д. _____ (_____), кв. _____.**

г. Набережные Челны

«__» _____ 201__ года.

МУП «Управляющая компания Центральный», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Гайнуллина Ильдара Наилевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
(ФИО или наименование собственника (нанимателя) полностью)
именуемый/ая/ое в дальнейшем «Собственник», действующий на основании:

_____,
(паспорта или свидетельства ГРЮЛ (данные документа полностью)
и правоустанавливающих документов на объект: _____,
с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Управляющая организация зарегистрирована в качестве юридического лица Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Набережные Челны Республики Татарстан 24.02.2015 года за ОГРН 1051614258740 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 16 № 007136199). Постоянно действующий исполнительный орган Управляющей организации располагается по адресу: РТ, город Набережные Челны, б-р Энтузиастов, дом № 11, почтовый индекс 423810; адрес электронной почты ukcentr15@mail.ru. ИНН/КПП 1650302868/165001001. Режим работы: с 8⁰⁰ час. до 17⁰⁰ час., часы приема по вопросам: с 8⁰⁰ час. до 12⁰⁰, перерыв на обед с 12⁰⁰ час. до 13⁰⁰ час., выходные дни: суббота, воскресенье. Диспетчерская служба – адрес: РТ, город Набережные Челны, б-р Энтузиастов, дом № 11, телефон – 91-41-05. Телефон для подачи заявок о неисправности внутридомовых электрических сетей – 320-330.

1.2. Собственник владеет на праве собственности:
помещением (долей _____, общая площадь _____, количество комнат _____), далее по тексту - «помещение».

Статус помещения – жилое, нежилое (*нужное подчеркнуть*).

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

а) коммунальными услугами, предоставляемыми:

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

б) надлежащего содержания общего имущества.

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

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

Состав общего имущества в МКД определяется техническим паспортом МКД.

Граница раздела эксплуатационной ответственности устанавливается (определяется) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации за № 491 от 13.08.2006 г.

1.5. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещение рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранения актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни, и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергоснабжения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения.

2. Предмет договора.

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

2.2. В состав жилищных услуг входит:

- содержание общего имущества в МКД, а именно санитарное содержание и дератизация (дезинсекция) мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, лифтовые кабины, подвалы) и придомовой территории, вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание мусоропроводов и мусорокамер (при наличии);
- техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД, а именно лифтового оборудования

(при наличии); электрических сетей и оборудования; систем центрального отопления, индивидуальных тепловых пунктов, бойлеров (при наличии), водоснабжения и водоотведения; коллективных приборов учета потребления воды (при наличии), противопожарной автоматики (при наличии), газовых сетей (при наличии); домофонов (при наличии); строительных конструкций МКД.

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

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

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

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

2.5. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированных организаций для ведения начислений, а также в случаях предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение, персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилию, имя, отчество, дата, месяц, год рождения, место рождения, адрес регистрации, адрес фактического проживания, семейное и социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о проживании в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Обеспечить своевременное заключение (от своего имени, но за счет Собственника) с третьими лицами договора на предоставление (оказание) Собственнику (членам семьи и иным пользователям помещения) жилищно-коммунальных услуг на условиях, в количестве и качестве соответствующим нормативно-правовым требованиям к эксплуатации жилищного фонда и предоставлению (оказанию) коммунальных услуг.

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

3.1.3. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

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

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

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

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

3.1.8. Обеспечить приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта, в котором фиксируются начальные показания приборов учета; осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства

Российской Федерации за № 354 от 06.05.2011 г.

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

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

3.1.11. Любым доступным способом (с использованием средств массовой информации, счетов на оплату) информировать Собственника об изменении размеров платежей за жилищно-коммунальные услуги в срок не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов (счета на оплату), на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.1.12. Обеспечить надлежащий учет социальных (жилищных) характеристик Собственника (членов семьи и иных пользователей помещения) посредством заключения договора со специализированной организацией, которая осуществляет начисление и прием платежей: регистрация по месту жительства, снятие с регистрационного учета, выдача справок с места жительства и иных справок, связанных с регистрацией в помещении, иное.

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

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

3.2. Управляющая организация вправе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.12. В случае наличия у Собственника задолженности за оказанные жилищно-коммунальные услуги приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг; возобновлять предоставление приостановленной или ограниченной услуги за счет Собственника по экономически обоснованным тарифам.

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

предыдущей проверки правильности учета потребления коммунальных ресурсов.

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

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

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

3.2.17. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.18. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.), а также предоставлять разрешение на реконструкцию, путем установки входных групп и/или пользования земельным участком.

3.2.19. Использовать безвозмездно жилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущего и капитального ремонта общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией на период выполнения работ и оказания услуг.

3.2.20. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм жилищного законодательства РТ и РФ.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

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

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

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

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

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

- не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и иные оборудования мощностью, превышающей 4 кВт, а также превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети; производить подключение электробытовой техники в электрическую сеть через защитные устройства, предохраняющие имущество (электробытовая техника и иное) от порчи и вреда в случае перепада напряжения в электрической сети;
- не устанавливать дополнительные секции к теплоносителю системы отопления, регулирующие и запорные арматуры, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией;
- не производить слив и не использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды. В случае необходимости слива воды оплату за объемы слитой воды Собственник производит за счет своих средств;
- не допускать (своим имуществом, строительными материалами и отходами) загрязнения и загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, иных помещений общего пользования (в т. ч. в квартирах), запасных/эвакуационных выходов, подходов к инженерным коммуникациям и запорной арматуре; обеспечить свободный доступ к инженерному оборудованию/сетям, входящим в состав общего имущества в МКД;
- бережно относиться к конструктивным (строительным) элементам МКД и инженерному/санитарному оборудованию и сетям, объектам благоустройства и зеленым насаждениям; не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче конструкций помещения/общего имущества в МКД либо нарушающих нормальные условия проживания/нахождения граждан в других квартирах/помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- не закрывать систему вентиляции в жилом помещении (квартире), поддерживать систему вентиляции в жилом помещении (квартире) в рабочем состоянии;
- выносить мусор и бытовые отходы в специально отведенные для этого места; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод; сбрасывать

бытовые отходы в загрузочный клапан мусоропровода небольшими порциями, крупные части измельчить для свободного прохождения через загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана; отходы, не поддающиеся измельчению, вынести в предназначенное для этого место или к машине для вывоза крупногабаритного мусора; не сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горячие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества; строительный мусор вывозить самостоятельно на специально отведенный для этого полигон; крупногабаритный мусор выносить согласно графику.

- за свой счет производить не реже одного раза в пять лет текущий ремонт помещения, а также ремонт общего имущества в МКД в случае его повреждения по своей вине либо по вине членов семьи и иных пользователей помещения;
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества; не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки коллективных и индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;
- не осуществлять на придомовой территории МКД стоянку или парковку транспортных средств на детских площадках, газонах, территориях с зелеными насаждениями вне зависимости от времени года;
- не создавать препятствия механической уборке дворовых территорий, вывозу отходов производства и потребления, передвижению людей, не оставлять на тротуарах автотранспорт;
- не осуществлять мойку транспортных средств на придомовой территории.

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

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

4.1.7. При наличии приборов учета потребления коммунальных ресурсов ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца снимать их показания и не позднее 25-го числа текущего месяца передавать показания уполномоченному Управляющей организацией лицу, указанному в пункте 3.2.16 настоящего договора. Указанная информация может быть передана посредством телефона либо интернета (по телефону и через интернет сайт), а также путем предоставления информации на бумажном носителе.

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

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

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

4.1.11. Избрать Совет МКД и председателя Совета МКД из членов Совета МКД.

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

4.1.13. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам, и их имуществу.

4.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Собственник вправе:

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

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

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

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

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

Управляющей организацией.

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

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

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

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

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

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

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

Собственник оплачивает коммунальные ресурсы, предоставленные на содержание общего имущества, превышающие установленный норматив, между всеми помещениями, пропорционально размеру общей площади каждого помещения в МКД., в порядке, предусмотренном вышеуказанными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

5.4. Начисленный размер платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги за месяц отражается (указывается) в платежных документах – счетах (счет-извещениях), направляемых Собственнику.

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

5.6. 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.

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

5.8. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Собственника на основании ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

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

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

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

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

телефонов, указанных в п. 1.1. настоящего договора.

7. Контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору

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

- Советом многоквартирного дома;
- Уполномоченными органами исполнительной власти (за выполнением требований нормативных правовых актов).

7.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется посредством:

- участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствия при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом;
- иными разрешенными законодательством способами.

7.3. Работы и услуги по содержанию общего имущества, выполняемые Управляющей организацией постоянно, признаются выполненными (оказанными) и не требуют составления акта об их приемки при отсутствии претензий (жалоб) со стороны Собственника.

8. Ответственность сторон

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

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

8.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник оплачивает Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном ст. 155 (ч. 14) ЖК РФ (т.е. в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.10. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности и нарушение системы пожарной сигнализации (при наличии) в соответствии с действующим законодательством РФ и РФ.

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

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

9. Форс-мажор

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

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

10. Разрешение споров

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

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

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

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

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

11. Срок действия, изменение и расторжение договора

11.1. Настоящий договор:

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

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

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

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

11.4. Расторжение настоящего договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (работ и услуг) во время действия настоящего договора.

12. Заключительные положения

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

12.2. Приложения:

12.2.1. Приложение № 1 – «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

12.2.2. Приложение № 2 - «Перечень работ и услуг по управлению домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома».

12.2.3. Приложение № 3 – «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размер платы за коммунальные услуги»;

12.2.4. Приложение № 4 «Копии: свидетельства или выписка регистрации права собственности и правоустанавливающие документы (договор приватизации, купли-продажи, дарения, мены, свидетельство о наследовании, решение суда, постановление судебного пристава-исполнителя и т.д.) (предоставляются Собственником при заключении настоящего договора)».

13. Реквизиты и подписи сторон

13.1. Собственник (ФИО или наименование, дата рождения или создания, место рождения или создания, адрес регистрации и телефон для связи) _____

_____ / _____

13.2. Управляющая организация:
Директор МУП «УК Центральный» _____

/Гайнуллин И.Н./

Состав общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества включаются:

- 1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- 2) крыши;
- 3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- 4) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- 5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- 6) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- 7) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- 8) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- 9) В состав общего имущества включаются 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 и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- 10) В состав общего имущества включается 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 системе.
- 11) В состав общего имущества включаются 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 запорной арматуры (крана) включительно, расположенной 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 бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

12) В состав общего имущества включается 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.

13) В состав общего имущества включается 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, 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.

14) 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, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, 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.

15) Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Собственник _____ / _____

Управляющая организация:

Директор МУП «УК Центральный»

/Гайнуллин И.Н./

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. _____, ул. _____, дом ____, корп. ____, площадь жилых и нежилых помещений _____ кв. м

1. Услуги по управлению домом		
№ п/п	Наименование работ/услуг	Периодичность и условия выполнения
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме	В течение срока действия Договора с последующей передачей документов
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и (или) на бумажных носителях	В течение срока действия Договора с последующей передачей информации
	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, в том числе: - определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; - заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; - получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; - взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	В порядке, определяемом Управляющей организацией

Заключение договора с платежным агентом на прием платы по Договору от граждан-потребителей с условием размера комиссионного вознаграждения	В порядке, определяемом Управляющей организацией
Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	В порядке, определяемом Управляющей организацией
Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	В порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН
Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета	С 20 по 25 число текущего месяца за текущий месяц
Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета	В течение пяти рабочих дней с момента обращения потребителя
Ввод приборов учета в эксплуатацию	До 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учета
Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в том числе их параметров	Ежемесячно и на день прекращения Договора
Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	Ежемесячно
Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	Ежемесячно, до 1 числа месяца, следующего за отчетным
Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	В соответствии с графиком приема.
Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	В соответствии с действующим законодательством
Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	В срок до семи дней после обращения граждан
Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания,	В день обращения по графику приема граждан

	составе семьи, о стоимости услуг, выписок из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в том числе по телефону) о результатах их рассмотрения	В соответствии с действующим законодательством
	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация - в момент обращения, проверка по обращению - в течение двух часов или во время, согласованное с потребителем.
	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	В соответствии с действующим законодательством.
	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	Ежегодно.
	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	За 30 дней до окончания текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор
	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	В первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию
	Решение вопросов пользования общим имуществом	В порядке, установленном общим собранием собственников
	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного	В течение двух часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу

	имущества	
2.	Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома	
2.1.	Санитарное содержание общего имущества дома	
	Санитарное содержание мест общего пользования дома включает следующий перечень работ, услуг:	Периодичность
	Подметание лестниц (запасной выход), в том числе чердачных	Один раз в месяц (по графику)
	Мытье лестниц (запасной выход), в том числе чердачных	Два раза в год (по графику)
	Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, труб и дверей мусорных камер, стен кабин лифта	Один раз в неделю (по графику)
	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов первого этажа и кабин лифтов	пять раз в неделю
	Влажное подметание лестничных площадок перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го по 17 этаж	Три раза в неделю (понедельник, среда, пятница)
	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го по 17 этаж	Два раза в месяц (по графику)
	Влажная протирка плафонов светильников (кроме установленных на лестничных клетках запасного выхода), перил лестниц запасного выхода и лоджий, стен (кроме стен лестничных клеток запасного выхода), входных и межэтажных дверей (кроме межэтажных дверей запасного выхода)	Один раз в три месяца (по графику)
	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода	Два раза в год
	Мытье входных и межэтажных дверей, стен	Два раза в год
	Уборка чердачного и подвального помещений	Один раз в год
	Дератизация и дезинсекция	Один раз в мес.
2.2.	Санитарное содержание придомовой территории	

Содержание в зимний период		
	включает следующий перечень работ, услуг:	Периодичность
	Подметание свежеснегавпавшего снега	Один раз в день
	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	Начало работ не позднее двух часов после начала снегопада
	Удаление наледи	При образовании.
	Посыпка территории противогололедными материалами	По мере необходимости
	Очистка урн от мусора	Один раз в два дня, по мере необходимости
	Уборка контейнерных площадок	Пять раз в неделю
	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек	По мере образования.
Содержание в летний период		
	включает следующий перечень работ, услуг:	Периодичность
	Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	Пять раз в неделю
	Подметание территории в дни обильных осадков	Один раз в два дня
	Уборка мусора с газонов	Пять раз в неделю
	Очистка урн от мусора	Пять раз в неделю
	Мытье урн	Один раз в месяц
	Уборка контейнерных площадок	Пять раз в неделю
	Стрижка газонов	Два раза за сезон, по мере необходимости
	Стрижка, подрезка и побелка деревьев и кустарников	Один раз в год
	Полив газонов	По мере необходимости
	Озеленение газонов, создание цветников	Два раза за сезон
2.3. Содержание мусоропроводов		
	включает следующий перечень работ, услуг: содержание, мытье стволов мусоропроводов и мусорных камер, прочистка засоров, дезинфекция, дератизация и дезинсекция мусоропроводов и проч.	Периодичность в соответствии с технологией работ, санитарными правилами и нормами
2.4.	Вывоз твердых бытовых отходов (крупногабаритного мусора) (вывоз ТБО осуществляется ежедневно, КГО – один раз в неделю)	
2.5. Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома включает следующий перечень работ, услуг:		

<p>1. Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома согласно перечню общего имущества дома осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.</p> <p>2. Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования мест общего пользования, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации.</p> <p>3. При проведении технических осмотров (весной и осенью - два раза в год) мест общего пользования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в том числе оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома; регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилялей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, смена перегоревших электролампочек, протирка электролампочек, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования; - прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек; - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; - частичный ремонт кровли; - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов; - осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах. <p>4. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт в местах общего пользования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления; - восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях; - замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях; - установка пружин или доводчиков на входных дверях в местах общего пользования; - ремонт и прочистка вентиляционных каналов; - ремонт труб наружного водостока; - устранение причин подтапливания подвальных помещений; - наладка автоматизированной системы регулирования индивидуального теплового пункта. <p>5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения в течение одного часа после получения заявки диспетчером.</p> <p>6. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений собственника с выполнением следующих видов работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине собственника; - наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры; - аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии
2.6. Прочие работы по техобслуживанию:
Техническое обслуживание домофона (кодового замка) (круглосуточно)
Техническое обслуживание антенны (круглосуточно)
Техническое обслуживание лифтов (в соответствии с действующим законодательством РФ)
2.7. Содержание объектов благоустройства (очистка, мелкий ремонт, покраска ограждений, скамеек, детской площадки, номерных знаков, прочих элементов благоустройства)

Собственник _____ / _____

Управляющая организация:
 Директор МУП «УК Центральный» _____

/Гайнуллин И.Н./

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ		
Наименование показателей	Ед изм	
Базовая ставка за наем	руб/м2	
Управление жилым фондом	руб/м2	
Санитарное содержание мест общего пользования	руб/м2	
<i>Уборка в/д мест общ польз</i>	руб/м2	
<i>Уборка придомовой территории</i>	руб/м2	
<i>Обслуживание мусоропроводов</i>	руб/м2	
<i>Дератизация (дезинфекция)</i>	руб/м2	
<i>Сбор ТБО и утилизация ТБО (с чел)</i>		
ТО строительных конструкций и инженерных систем зданий, в т. ч.:	руб/м2	
<i>Т/Р жилого здания;</i>	руб/м2	
<i>ТО лифтов;</i>	руб/м2	
<i>ТО ВД сетей э/с и электрооборудования</i>	руб/м2	
<i>ТО внутридомовых газовых</i>	руб/м2	
<i>ТО сист. вод-я и канал,</i>	руб/м2	
<i>- ТО ВКС, без бойлеров;</i>	руб/м2	
<i>- ТО ВКС с бойлерами;</i>	руб/м2	
<i>ТО в/д систем отопления,</i>	руб/м2	
<i>ТО СП ПА</i>	руб/м2	
<i>Домофоны</i>	руб/кв	
Водоснабжение	м3	
	руб/м 2	
Водоотведение	м3	
	руб/м 2	
Отопление	Гкал	
	руб/м 2	
Горячее водоснабжение без теплоносителя	м3	
	руб/м 2	
Электроснабжение	квт. час	
	руб/м2	
	руб/м2	

Собственник _____ / _____
 Управляющая организация:
 Директор МУП «УК Центральный» _____

/Гайнуллин И.Н./