

Договор № _____
на управление многоквартирным домом (агентский)

« ____ » _____ 20 __ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «РСК», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ибрагимов Эдуард Мударисович, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник» (имеющий в собственности (намеривающийся приобрести в собственность) жилое помещение) или «Пользователь» (пользующийся жилым помещением), на основании правоустанавливающих документов на помещение, находящееся в многоквартирном доме по адресу: г. **Казань, Кировский район, ул. _____, дом № ____, кв. ____,** с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения Собственника (Пользователя) жилищными и коммунальными услугами, а также благоприятных и безопасных условий проживания в многоквартирном доме (далее – МКД), надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД.

1.2. Состав общего имущества МКД отражен в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. Предмет договора

2.1. Собственник (Пользователь) поручает, а Управляющая организация обязуется обеспечить оказание жилищно-коммунальных услуг, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, перечень которых отражен в Приложении №2 к настоящему Договору, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей эффективного управления МКД в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и иными нормативными актами, регламентирующими порядок содержания и эксплуатации жилого фонда и предоставления жилищно-коммунальных услуг.

2.2. Стороны договорились, что Управляющая организация, действуя на основании Устава, обязуется заключить от своего имени и за счет Собственника (Пользователя) договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг с организациями и поставщиками, выполняющими соответствующие работы (услуги), обеспечить выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, а Собственник обязуется принять и оплатить оказанные услуги, а так же выплатить вознаграждение за управление, частью которого является агентское вознаграждение, в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3. Члены семьи Собственника (Пользователя), либо иные лица, проживающие в помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением.

2.4. Собственник (Пользователь) выплачивает Управляющей организации вознаграждение (частью платы за управление многоквартирным домом является агентское вознаграждение) в составе платежного документа в соответствии с условиями настоящего Договора, которое удерживается Управляющей организацией при поступлении платы за коммунальные услуги.

2.5. Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг осуществляются в пределах финансирования,

предусмотренного условиями настоящего Договора, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.6. Стороны согласны признать, что настоящий Договор имеет силу Агентского соглашения, Управляющая компания является агентом, и действует по поручению и в интересах Собственников (Пользователей), выступающих в роли принципалов.

3. Обязанности сторон

3.1. Собственник (Пользователь) обязан:

3.1.1. Нести бремя содержания помещения и общего имущества МКД, а также участвовать в расходах и оплачивать в полном объеме плату за управление, содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, в том числе пени в размере и случаях, предусмотренных законом и настоящим Договором.

3.1.1.1. Оплачивать, согласно платежным документам, счета за услуги до 30 (Тридцать) числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.2. Допускать представителей Управляющей организации, а также представителей обслуживающих организаций, имеющих право выполнять работы с установками электро-, тепло, водоснабжения, канализации и иными системами для устранения аварий, проведения работ по капитальному, текущему ремонту, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.1.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать и выполнять правила проживания и пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества МКД, требования пожарной, санитарной и электробезопасности, не допуская выполнения в МКД либо в помещении работ или совершения действий, приводящих к порче помещений, нарушению конструктивных элементов МКД, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания в других помещениях.

3.1.4. Не выбрасывать сигаретные окурки и иные предметы в окно и (или) с балкона.

3.1.5. Обеспечивать соблюдение надлежащего температурного режима в жилом помещении в отопительный период (не менее +18°C), в том числе во время отсутствия Собственника (Пользователя) в данном жилом помещении для исключения промерзания стен и повышения энергопотребления Собственниками (Пользователями) смежных жилых помещений.

3.1.6. Сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, санитарно-техническое оборудование внутри помещения (унитазы, ванны, раковины, умывальники, плиты, полотенцесушители с отсекающими вентилями и т.д.), электрооборудование (электрические плиты, розетки) автономные дымовые извещатели, а также иное оборудование, установленные внутри помещения и индивидуальные приборы учета энергоресурсов принадлежат Собственнику (Пользователю), который осуществляет их содержание и ремонт в пределах границы ответственности, установленной в Приложении №3 к настоящему Договору.

3.1.7. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить бытовой мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места (контейнерная площадка на территории МКД).

3.1.8. Обеспечить за свой счет устранение повреждений помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если эти повреждения произошли по вине Собственника (Пользователя), Сособственников (нескольких Пользователей одного жилого помещения), либо лиц совместно с ними проживающих, а также возмещать связанные с этим убытки.

3.1.9. Обеспечить за свой счет установку приборов учета (горячее и холодное водоснабжение, тепловой и электрической энергии) в течение 5 дней с момента выхода из строя соответствующего прибора с обязательным уведомлением Управляющей организации, с целью опломбирования и принятия прибора учета в расчеты; поддерживать их в надлежащем техническом состоянии и своевременно осуществлять поверку.

3.1.10. Снимать и передавать Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета энергоресурсов до 22 числа каждого расчетного месяца.

3.1.11. Использовать помещение, а также общее имущество МКД в соответствии с его назначением, бережно относиться к МКД, объектам внешнего благоустройства, обеспечить их сохранность. При обнаружении неисправностей сообщать о них Управляющей организации.

3.1.12. Не устанавливать замочные устройства, в том числе системы контроля доступа, двери (перегородки) в местах общего пользования (тамбуры, ниши и коридоры).

3.1.13. Не подключать электрические приборы (дрели и т.п.) к этажным щитам, не снимать пожарные извещатели системы автоматической противопожарной защиты, установленные в помещении и не отключать подходящие к ним провода. Снятие датчиков возможно только на время проведения ремонтных работ в помещении и при наличии разрешения Управляющей организации.

3.1.13.1. По завершении ремонтных работ в помещении, восстановить систему пожарной сигнализации (установить и подключить извещатели).

3.1.14. При заключении настоящего Договора представить копии правоустанавливающих либо подтверждающих документов на помещение.

3.1.15. Не сбрасывать в систему канализации технический мусор, твердые бытовые отходы, строительный мусор.

3.1.16. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности Собственников (Пользователей).

3.1.17. Выносить и вывозить за свой счет строительный и иной крупногабаритный мусор из помещений, путем самостоятельной установки отдельного бункера, в том числе не складировать его на придомовой территории.

3.1.18. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения мест общего пользования (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выходов на чердак, подходов к тамбурам, нишам), выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.1.19. Не оставлять в режиме ожидания бытовые машины и приборы при отсутствии лиц в помещении.

3.1.20. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.1.21. В случае продажи Собственником помещения иному лицу, предоставить Управляющей организации информацию о дате регистрации перехода права собственности в срок до 25 числа текущего месяца.

3.1.22. При обнаружении неисправностей в местах общего пользования немедленно уведомлять Управляющую организацию и/или соответствующую аварийную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.1.23. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления и (или) использовать его на бытовые нужды). При изменении системы отопления и замене приборов отопления, согласовать изменения с Управляющей организацией.

3.1.24. Возмещать ущерб, нанесенный третьим лицам или имуществу, в результате ненадлежащего использования помещения или общего имущества МКД, в том числе не допуска представителей Управляющей организации для устранения аварийной ситуации.

3.1.25. Не производить переустройство и/или перепланировку помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством РФ.

3.1.26. Самостоятельно и за свой счет производить поверку приборов учета согласно паспорта прибора учета в установленные законодательством сроки.

3.1.27. В случае сдачи в наем (аренду) помещения, письменно уведомить Управляющую организацию об этом с указанием фактически проживающих нанимателей (арендаторов), периода с которого они проживают.

В случае отсутствия письменного уведомления и обнаружения факта проживания нанимателей (арендаторов), Управляющей организацией будут направлена информация по выявленному факту в соответствующие органы и организации.

3.1.28. Ежегодно (при необходимости), до отопительного периода, проводить мероприятия по подготовке помещения к зимним условиям.

3.1.29. При отсутствии лиц в помещении в течение более 5 (пять) дней закрывать запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключать электроприборы.

3.1.30. В случае смены номеров контактных телефонов в течение 5 (пять) дней письменно проинформировать об этом Управляющую организацию.

3.1.31. Не загромождать оставленным на дворовой территории автотранспортным средством места проезда специальных автомашин (пожарной службы, полиции, скорой помощи, уборочной техники, мусоровозов и т.д.), а также нести ответственность в случае неисполнения указанных действий. В случае загромождения своим автотранспортным средством проезда к контейнерной площадке специальных автомашин (уборочной техники, мусоровозов) для вывоза твердых бытовых отходов, Управляющая организация имеет право вызвать эвакуатор, с последующим выставлением счета на оплату за его услуги Собственнику (Пользователю) данного автотранспортного средства.

3.1.32. Не нарушать целостности (не обрывать, не срывать, не демонтировать и т.п.) проводов и иных элементов системы диспетчеризации приборов учета для автоматического съема показаний, установленных в жилом помещении.

3.1.33. Не подключать стиральные машины к противопожарным водопроводным кранам, не демонтировать установленные в помещениях системы противопожарной защиты (извещатели тепловые пожарные (коридор помещения), подключенные в общедомовую систему автоматической пожарной защиты, пожарные шланги).

3.1.34. Проветривать помещения и при необходимости установить дополнительные приточные клапаны на окна для постоянного притока воздуха в помещение.

3.1.35. При расторжении (прекращении) настоящего Договора в полном объеме погасить имеющуюся перед Управляющей организацией задолженность.

3.1.36. Не допускать стоянки своих автотранспортных средств на тротуарах, внутридомовых проездах, оставлять их на специально отведенных для этого парковочных местах.

3.1.37. Оплачивать, в составе платы за содержание и ремонт помещения, расходы по коммунальным ресурсам (холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию), используемым в целях содержания общего имущества в МКД.

3.1.38. Не бурить, не сверлить в полах, в связи с наличием коллекторно-лучевой схемы отопления, проходящей в полу помещений. При повреждении коммуникаций, находящейся в полу, нести ответственность по возмещению ущерба, в том числе за ущерб, нанесенный общему имуществу и третьим лицам.

3.1.39. Согласовывать с органами местного самоуправления и Управляющей организацией установку антенн, кондиционеров и иных конструкций на фасад МКД.

3.1.40. Соблюдать правила пожарной безопасности, связанные с надлежащей эксплуатацией автономных дымовых извещателей, установленных в помещениях и самостоятельно заменить при необходимости в данных устройствах электрохимических источников электрического тока (батареек).

3.1.41. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Осуществлять начисление платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные и иные услуги из денежных средств Собственника (Пользователя).

3.2.2. Осуществлять управлением МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ.

3.2.3. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с действующими нормами РФ.

3.2.4. Производить или обеспечить с привлечением специализированной организации начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику (Пользователю) счет-фактуру в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.5. Обеспечивать надлежащее использование общего имущества МКД.

3.2.6. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества МКД, которые возможно проводить в МКД, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения.

3.2.7. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствие действующими нормами РФ.

3.2.8. Представлять интересы Собственника (Пользователя), связанные с управлением МКД, в государственных органах и других организациях.

3.2.9. Осуществлять своевременную подготовку МКД и инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.10. Рассматривать заявки, заявления, обращения Собственника (Пользователя) и принимать соответствующие меры в установленные законодательством сроки.

3.2.11. Представлять (публиковать) отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, согласно п. 1 ст. 1008 ГК РФ и в соответствии с п.11 ст. 162 ЖК РФ.

3.2.12. По письменному обращению Собственника (Пользователя) предоставлять информацию о совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

3.2.13. Разместить информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание общего имущества МКД.

3.2.14. Вести и хранить техническую документацию на МКД.

3.2.15. Установленные обязанности Управляющая организация осуществляет либо самостоятельно, либо посредством заключения от имени, за счет средств и в интересах Собственников (Пользователей), договоров со специализированными обслуживающими организациями и поставщиками услуг (работ).

3.2.16. Перечислять или обеспечивать перечисление специализированным организациям, в том числе поставщикам услуг, в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, полученные от Собственника (Пользователя) денежные средства в уплату платежей за предоставленные (выполненные) ими услуги (работы).

3.2.17. Информировать Собственника (Пользователя) об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных и иных услуг.

3.2.18. Производить, в соответствии с действующим законодательством, контрольные проверки приборов учета.

3.2.19. Сохранять конфиденциальность полученных от Собственников (Пользователей) персональных данных, определенных в настоящем Договоре согласно действующему законодательству РФ.

3.2.20. В целях минимизации рисков аварийных ситуаций во время морозов принимать меры по поддержанию нормального температурного режима в технических помещениях (чердаках, подвалах, колясочных, сквозных проходах).

3.2.21. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

4. Права сторон

4.1. Собственник (Пользователь) имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в МКД, своевременно получать жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами РФ.

4.1.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации снижение платежей за услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в связи с их ненадлежащим предоставлением в случае, если качество услуг не было снижено по вине Собственников (Пользователей) помещений МКД, при условии составления акта о недопоставке услуг или оказании услуг ненадлежащего качества.

4.1.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание МКД, об организациях-поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.4. Направлять в адрес Управляющей организации письменные претензии в случае нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору. Ответ Управляющей организацией на письменные претензии, указанные в настоящем пункте, составляет не более 30 календарных дней.

4.1.5. На получение сведений о деятельности, связанной с управлением МКД, в том числе об информации, связанной с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, в объеме, устанавливаемом действующим законодательством РФ.

4.1.6. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленным отчетам в течение 10 дней после его представления. В случае, если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

4.1.7. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, по осуществлению капитального ремонта и затрат, в принятии решений при изменении плана работы.

4.1.8. Устанавливать в помещении приборы учета энергоресурсов, аттестованные и поверенные в установленном порядке, при письменном согласовании с Управляющей организацией, производя их поверку в установленные сроки согласно технической документации на приборы учета.

4.1.9. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация имеет право:

- 42.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 42.2. Приостановить оказание коммунальных услуг (кроме холодного водоснабжения и теплоснабжения) в случае задержки оплаты со стороны Собственника (Пользователя) до погашения задолженности.
- 42.3. Приостановить, в установленные действующим законодательством сроки, оказание услуг в случае:
- а) проведения планово-профилактического и капитального ремонта до момента завершения соответствующих работ;
 - б) устранения либо возникновения аварийных ситуаций до завершения работ;
 - в) выявления факта самовольного подключения Собственником (Пользователем) к внутридомовым инженерным системам;
 - г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
 - д) использования Собственником (Пользователем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в технической документации МКД.
- 42.4. Заключать договоры с третьими лицами (привлекать их) на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
- 42.5. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником (Пользователем) обязательств по настоящему Договору.
- 42.6. Требовать от Собственника (Пользователя) возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в МКД.
- 42.7. Использовать площади общедомового имущества и другого имуществом в соответствии с их назначением, а также иным способом, если это не наносит вреда Собственникам (Пользователям).
- 42.8. В случае невнесения Собственником (Пользователем) в установленные сроки платы за жилищно-коммунальные услуги предъявлять к оплате пени согласно установленному законодательством размеру.
- 42.9. Вносить предложения о размере платы за содержание и ремонт помещения в МКД.
- 42.10. Требовать от Собственника (Пользователя) своевременного внесения платы за оказанные услуги.
- 42.11. В случае несоответствия фактического количества проживающих количеству, заявленному либо установленному в правоустанавливающих документах, в помещении Собственников (Пользователей), самостоятельно произвести перерасчет за жилищно-коммунальные услуги на основании Акта о фактическом проживании, подписанного уполномоченным работником Управляющей организации, и двумя Собственниками (Пользователями).
- 42.12. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.
- 42.13. Производить корректировку платы за коммунальные услуги один раз в год в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 42.14. В случае целесообразности принимать решение об ограждении тротуаров и зеленой зоны территории МКД.
- 42.15. В случае непредставления Собственником (Пользователем), в установленный срок, показаний приборов учета, принадлежащих Собственнику (Пользователю), производить

расчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании утвержденных нормативов потребления и коэффициентов.

4.2.16. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником (Пользователем), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.17. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.18. Предоставлять дополнительные платные услуги.

4.2.19. Отказать Собственнику (Пользователю) в выдаче необходимых документов (выписка из домовой книги, финансовый лицевой счет, справка о составе семьи, иные документы) в случае наличия у Собственника (Пользователя) задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

4.2.20. Самостоятельно, либо силами привлеченных организаций, осуществлять контроль состояния инженерного оборудования в помещении Собственника (Пользователя), путем проведения осмотров, предупредив Собственника (Пользователя) не позднее, чем за 48 часов о времени предполагаемого осмотра.

4.2.21. В соответствии с учетной политикой Управляющая организация осуществляет финансовую деятельность, необходимую для корректного учета общего имущества и денежных средств.

4.2.22. Передавать номера контактных телефонов Собственников (Пользователей) сотрудникам обслуживающих организаций, органов государственной власти, правоохранительных органов, МЧС, в рамках исполнения ими работ по устранению неисправностей, ликвидации аварий и т.п.

4.2.23. Принимать меры, предусмотренные действующим законодательством, по контролю и соблюдению требований законодательства при проведении Собственником (Пользователем) работ по перепланировке и/или переустройству помещения, в том числе контролировать и приостанавливать работы, если они могут нанести ущерб другому Собственнику (Пользователю) и/или его помещению, безопасности конструкций МКД или затрагивают общее имущество МКД.

4.2.24. Демонтировать самовольно установленные Собственниками (Пользователями) помещений двери (перегородки) в местах общего пользования, замочные устройства, с письменным предупреждением Собственника (Пользователя) за 5 (пять) календарных дней до предполагаемой даты демонтажа и выставлением платы, после демонтажа, Собственнику (Пользователю), установившему дверь (перегородку), в счете за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.25. Осуществлять обработку (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение) персональных данных Собственника (Пользователя), а также в иной документации, связанной с управлением МКД.

4.2.26. В случае, если заселенность и фактическая оплата жилищно-коммунальных услуг будет составлять менее 100% и возникнет дефицит денежных средств, необходимых для оплаты иных услуг, Управляющая организация вправе осуществлять переброску денежных средств на погашение задолженности по необходимым услугам с услуг, по которым объемы выполненных и оплаченных работ оказался ниже, чем сбор.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность, установленную законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Собственник (Пользователь) несет ответственность:

5.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации, либо третьим лицам, в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора, в том числе установленный судебными решениями по искам третьих лиц.

5.2.2. За убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания (размещения) в помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.2.3. При нарушении Собственником (Пользователем) сроков внесения платежей, Собственник (Пользователь) оплачивает Управляющей организации пени согласно установленному действующим законодательством размеру. При внесении Собственником (Пользователем) в установленный срок части платы, пени начисляются на невнесенную в установленный срок сумму.

5.2.4. В случае нарушения обязанностей в соответствии с п.п. 3.1.2., 3.1.4., 3.1.5., 3.1.7., 3.1.12., 3.1.13.1, 3.1.15., 3.1.17., 3.1.18., 3.1.20., 3.1.21., 3.1.23., 3.1.25., 3.1.27., 3.1.31., 3.1.32., 3.1.35., 3.1.36., 3.1.37. настоящего Договора, Собственник (Пользователь) уплачивает договорную неустойку в размере 500 рублей. В случае не устранения предписания об устранении нарушения, либо повторного нарушения Собственник (Пользователь) уплачивает договорную неустойку в размере 1000 рублей.

5.2.5. В случае нарушения обязанностей по п.3.1.13. настоящего Договора, составляется Акт незаконного подключения к этажным счетам, а Собственник (Пользователь) уплачивает договорную неустойку в размере до 1500 рублей.

5.2.6. В случае нанесения Собственником (Пользователем) или лицами, занимающими помещение, ущерба (вреда) общему имуществу МКД и/или имуществу третьих лиц, Собственник (Пользователь) возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования, или имущества, а также несет ответственность перед третьими лицами по причиненным убыткам в соответствии с действующим законодательством.

5.2.7. В случае выявления в ходе проведения проверки приборов учета, расположенных в помещении, расхождений между данными предоставленными Собственником (Пользователем) с фактическими данными прибора:

- если показания прибора учета больше, чем передаются, либо прибор учета не исправен или он отсутствует, но показания передаются, Управляющая организация определяет ориентировочную дату последних сданных показаний, совпадающих с данными прибора учета. За остальной период до момента проверки стоимость потребленной услуги исчисляется по установленному нормативу потребления;

- если при проверке установлено, что номер прибора учета не совпадает с номером, зафиксированном в ранее выданных Управляющей организацией документах, Собственнику (Пользователю) стоимость потребленной услуги будет рассчитываться исходя из норматива за весь период с предыдущего обхода либо пользования;

- если в ходе проверки будет установлено, что на приборе учета имеется срыв пломбы, установлен магнит, или иное устройство, препятствующее его работе, Собственнику (Пользователю) в платежном документе выставляется неустойка 1000 рублей с каждого прибора учета и стоимость услуги определяется исходя из норматива с момента последней проверки либо пользования.

5.3. Управляющая организация несет ответственность:

- за вред, причиненный по ее вине имуществу Собственника (Пользователя) в размере и порядке, определяемом действующим законодательством РФ;

- за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в порядке и размерах, установленных действующим законодательством РФ, в соответствии с условиями настоящего Договора, границей эксплуатационной ответственности, установленной в Приложении №3 к настоящему Договору.

5.4. Управляющая организация не несет ответственность за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Собственника (Пользователя) и/или иных Собственников (Пользователей) других помещений в МКД при ненадлежащем исполнении ими обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

5.5. В случае просрочки Собственником (Пользователем) платежей, Управляющая организация вправе принять меры по ограничению и/или отключению коммунального обеспечения помещения Собственника (Пользователя) в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. Задолженность по платежам взыскивается Управляющей организацией с Собственника (Пользователя) в соответствии с действующим законодательством РФ. Сумма платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает, прежде всего, издержки Управляющей организации по получению исполнения (в том числе, судебные издержки), затем – пени, а в оставшейся части – основную сумму долга.

6. Порядок расчетов

6.1. Сумма платы по настоящему Договору состоит из платы за жилищные услуги, включая плату за организацию управления МКД (вознаграждение за управление МКД), содержание и ремонт общего имущества МКД, в том числе расходы по коммунальным ресурсам (холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию), используемым в целях содержания общего имущества в МКД, а также платы за коммунальные услуги.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с законодательством, с учетом предложений Управляющей организации в размере не менее, обеспечивающего безопасное и безаварийное содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, устанавливается на срок не менее чем один год, исходя из общей площади занимаемого помещения,

6.2.1. Размер платы за коммунальные ресурсы (холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию), используемые в целях содержания общего имущества в МКД, устанавливается на срок не менее чем один год, исходя из общей площади занимаемого помещения, с учетом нормативов потребления коммунальных ресурсов и степени оборудованности МКД.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии (неисправности) исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами.

6.4. Стоимость услуги «Чистая вода» исчисляется в соответствии с платой поставщика услуги. В случае несвоевременного предоставления или непредоставления Собственником (Пользователем) данных (показателей потребления) по приборам учета «Чистая вода», в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре, оплата за пользование услугой «Чистая вода» исчисляется исходя из норматива потребления, установленного поставщиком данной услуги, равной 30 литров на человека в месяц.

6.5. Собственник (Пользователь) вносит плату на расчетные счета Управляющей организации, либо организации уполномоченной на начисление и сбор платежей по единому платежному документу, согласно договора с Управляющей организацией. Сумма оплаты должна соответствовать сумме, указанной в платежном документе. Банковские услуги

(комиссия) по приему платежей оплачиваются Собственником (Пользователем) в соответствии с условиями банка.

6.6. Оплата производится Собственником (Пользователем) на основании платежных документов (квитанции, счета, счета-фактуры) не позднее 30 (тридцать) числа месяца, следующего за расчетным.

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

7. Контроль за деятельностью Управляющей организации

7.1. Контроль Собственника (Пользователя) за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

7.1.1. Представление Собственнику (Пользователю) информации о состоянии переданного в управление МКД.

7.1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственников (Пользователей).

7.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, размещенный на электронных сервисах.

7.2. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

7.2.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с обслуживающими организациями и поставщиками (подрядчиками) услуг (работ).

7.2.2. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.

7.2.3. Снижение количества жалоб Собственников (Пользователей) на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в МКД.

7.2.4. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

8. Заключительные положения

8.1. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами, будут разрешаться путем обмена письмами.

8.2. При не урегулировании спорных вопросов, споры разрешаются в соответствии с законодательством РФ. По соглашению Сторон территориальная подсудность определяется местонахождением помещения (объекта управления, который обслуживается Управляющей организацией).

8.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует в течение трех лет. При наличии у Собственника (Пользователя) документов на помещение, в которых дата передачи (предоставления) помещения указана ранее, чем Собственник (Пользователь) обратился в Управляющую организацию за предоставлением (заключением) настоящего Договора, то Собственник (Пользователь) обязан оплатить Управляющей организации плату, до момента вселения в помещение, равной начислениям по жилищно-коммунальным платежам за соответствующий период.

8.4. При отсутствии, за 60 (шестьдесят) дней, заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

8.5. Окончание срока действия настоящего Договора, либо прекращение его действия в связи с прекращением права собственности Собственника (Пользователя) на помещение, не освобождает стороны от исполнения обязательств.

8.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения №№1, 2, 3, 4.

9. Адреса и реквизиты сторон

«Управляющая организация»

ООО «УК «РСК»
420097, г. Казань, ул. Горького,
д.8/9 литер В, пом. 19
ИНН 1655364240 КПП 165501001
Отделение Банк Татарстан №8610
ПАО «СБЕРБАНК»
р/с 40702810662000047576
к/с 30101810600000000603
БИК 049205603

«Собственник (Пользователь)»

Ф. _____
И. _____
О. _____
Паспорт: серия _____ номер _____
кем выдан _____
_____ код подразделения _____
дата выдачи _____
Адрес регистрации: _____
_____ Телефон (мобильный): _____

_____ / **Э.М. Ибрагимов** /

_____ / _____ /

СОСТАВ общего имущества МКД

В состав общего имущества МКД включаются:

1) помещения в МКД, не являющиеся частями помещений каждого собственника по учетным сведениям технической инвентаризации и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межэтажные лестничные и межквартирные площадки, лестницы, комнаты для уборки и инвентаря, подсобные помещения, вентиляционные и иные шахты и камеры, этажные технические помещения (коллекторные), машинные отделения, коридоры, холлы, тамбуры, чердаки, мансарды, площадки для автотранспорта, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме инженерное оборудование;

2) крыши;

3) ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4) ограждающие не несущие конструкции МКД, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции);

5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

6) земельный участок, на котором расположен МКД, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и внешнего благоустройства, а именно асфальтовые проезды и автостоянки, асфальтовые тротуары и отмостки, дорожные и иные знаки, площадки с бетонным камнем и иным основанием, предназначенные для игровых, физкультурных, хозяйственных целей с установленными на них малыми архитектурными формами, контейнерные площадки, газоны с высаженными кустарниками и деревьями;

7) иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации МКД, включая электрощитовые, автоматизированный индивидуальный тепловой пункт, водомерный узел с насосной станцией, а также инженерное оборудование и системы вентиляции, внутреннего водостока, автоматической пожарной сигнализации, пожаротушения и противоподымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода, оповещения людей о пожаре (кроме автономных извещателей, установленных в помещениях Собственника), автоматизации и передачи данных, молниезащиты и заградительных огней, пожарные щиты, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов (домофон), лифты, лифтовой и диспетчерской связи, радиовещания, коллективного приема телевидения, в том числе антенна.

2. В состав общего имущества МКД включаются расположенные внутри МКД системы:

- холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, трубопроводов от внешней границы, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общих) приборов учета воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутри помещений разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- водоотведения (канализация), 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.

- отопления, состоящая из стояков, трубопроводов от внешней границы, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общих) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общих) приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации и внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

7. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг и/или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

Управляющая организация

Собственник (Пользователь)

_____/ Э.М. Ибрагимов / _____/

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и/или услуг по управлению МКД

Коммунальные услуги, предоставляемые собственнику (пользователю) МКД:

1. Отопление, горячее водоснабжение.
2. Холодное водоснабжение.
3. Водоотведение (канализация).
4. Электроснабжение.
5. Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО).

Жилищные и иные услуги, предоставляемые собственнику (пользователю) МКД:

МКД:

1. Техническое обслуживание и ремонт переговорно-замочного устройства (домофон).
2. Техническое обслуживание и ремонт системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ) и внутреннего пожарного водопровода (ВПВ).
3. Техническое обслуживание и ремонт лифтов.
4. Техническое обслуживание и ремонт индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета тепловой и электрической энергии, водомерного узла и повысительной насосной станции.
5. Техническое обслуживание и ремонт систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, вентиляции, дымоудаления, канализации, радиовещания, коллективного приема телевидения, автоматизации и передачи данных с приборов учета.
6. Текущий и капитальный ремонт общего имущества МКД.
7. Содержание и уборка мест общего пользования, придомовой территории, контейнерных площадок.
8. Аварийное и диспетчерское обслуживание.
9. Административно-хозяйственная деятельность, бухгалтерский и налоговый учет.
10. Расчетное обслуживание, организация приема и оформление документов для регистрационного учета.
11. Дератизация (дезинсекция).
12. Организация надлежащего использования общего имущества третьими лицами.
13. Техническое обслуживание и ремонт насосной станции пожаротушения.
14. Организация контроля доступа в места общего пользования (при необходимости).
15. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) МКД согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

16. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

17. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

18. Услуги по содержанию помещения в составе расходов на приобретение объема коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии), потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД услуг и работ.

Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества МКД, выполняемых по настоящему договору, определяется нормативами и требованиями, установленными действующим законодательством РФ.

Управляющая организация

Собственник (Пользователь)

_____ / Э.М. Ибрагимов / _____ / _____ /

АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности и принадлежности по обслуживанию инженерных систем (оборудования) МКД между Собственником (Пользователем) и Управляющей организацией

В соответствии с законодательством Собственник (Пользователь) обязан поддерживать помещение (квартиру), в том числе внутренние системы и оборудование, в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения, соблюдать права и законные интересы соседей, правила проживания и пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в МКД.

В связи с этим сторонами устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности и принадлежности сторон:

Границей ответственности по электроснабжению

Являются точки крепления, отходящих к помещению (квартиры) Собственника (Пользователя) фазного, нулевого и заземляющего проводов (кабеля) от автомата распределения в электрическом этажном щите.

Отходящие от точек крепления провода (кабеля), все электрооборудование (включая вводные и распределительные автоматы, прибор учета электроэнергии) и электрическую разводку внутри помещения (квартиры), обслуживает (несет ответственность) Собственник (Пользователь).

Стояковую разводку, автомат распределения и этажный электрощит обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению

Является точка присоединения отводящей трубы от транзитного стояка водоснабжения.

Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация. Соединение от стояка (включая запорные краны, регулятор давления, приборы учета холодной и горячей воды) и всю водопроводную разводку внутри помещения (квартиры) обслуживает (несет ответственность) Собственник (Пользователь).

Границей ответственности по канализации

Является точка присоединения отводящей трубы канализации помещения (квартиры) к тройнику транзитного стояка домовой сети канализации.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри помещения (квартиры) обслуживает (несет ответственность) Собственник (Пользователь).

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по отоплению

Являются точки присоединения подводящих и отходящих труб системы отопления к системе отопления помещения (квартиры). Систему отопления (включая прибор учета тепловой энергии) помещения (квартиры) Собственника (Пользователя) от точки присоединения к подводящей трубе до точки присоединения к отходящей трубе обслуживает Собственник (Пользователь).

Транзитные стояки, подводящие и отходящие трубы системы отопления МКД, до точек присоединения к системе отопления помещения (квартиры), обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (домофон)

Является точка крепления подходящего кабеля к квартирному блоку ПЗУ. Квартирный блок ПЗУ (переговорная трубка), установленный внутри помещения (квартиры), обслуживает (несет ответственность) Собственник (Пользователь). Подводку к квартирному блоку ПЗУ обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по телевидению

Является точка крепления кабеля, идущего к помещению (квартире) Собственника (Пользователя) от отвода ответвителя на лестничной площадке до входа к квартирной разводки (розетки, разветвителя), которую обслуживает Управляющая организация.

Управляющая организация

Собственник (Пользователь)

_____ / Э.М. Ибрагимов / _____ / _____ /

Согласие на обработку персональных данных

«Субъект персональных данных» – Гражданин _____, «Собственник» (имеющий в собственности (намеривающийся приобрести в собственность) жилое помещение) или «Пользователь» (пользующийся жилым помещением), на основании правоустанавливающих документов на помещение, находящееся в многоквартирном доме по адресу: _____, дом № _____, кв _____, дает свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с нижеуказанными условиями. Основание: В соответствии с нормами Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006г. Оператор – ООО «УК «РСК» (далее – Управляющая организация), самостоятельно или совместно с другими лицами организующее и (или) осуществляющее обработку персональных данных.

«Субъект персональных данных» дает свое согласие Управляющей организации на обработку следующих сведений, составляющих персональные данные «Субъекта персональных данных»: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, паспортные данные, гражданство, сведения о пенсионном страховании, данные страхового свидетельства, данные свидетельства о постановке на налоговый учет (ИНН), контактные телефоны, платежные реквизиты (данные расчетного счета) и другая информация, необходимая в целях начисления коммунальных и иных платежей, заключения и исполнения договоров.

«Субъект персональных данных» согласен на осуществление Управляющей организации следующих действий с его персональными данными: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных следующими способами: автоматизированная обработка, обработка без использования средств автоматизации сроком на 15 (пятнадцать) лет, а Управляющая организация обязуется обеспечивать конфиденциальность таких данных.

«Субъект персональных данных» вправе отозвать свое согласие на обработку персональных данных Управляющей организацией посредством составления письменного заявления, которое может быть направлен в адрес Управляющей организации по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручено под расписку уполномоченному представителю Оператора.

«Субъект персональных данных» подтверждает, что ознакомлен с положениями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

«Субъект персональных данных» уведомлен, что Управляющая организация имеет право предоставлять информацию по запросу третьих лиц только в установленных законом случаях.

«Субъект персональных данных», дает свое согласие Управляющей организации на предоставление его персональных данных:

- по запросам органов, осуществляющих контрольно-пропускной режим, судебных органов, органов по взысканию задолженности, государственной власти и управления, органам, осуществляющим перепись населения и в иных случаях, предусмотренных законодательством предоставлять персональные данные собственников (пользователей) помещений в МКД,

- на указание фамилии, инициалов, номера помещений собственников (пользователей) в платежном документе за жилищно-коммунальные услуги,

- на предоставление его персональных данных организациям, осуществляющим содержание и текущий, капитальный ремонт МКД для связи с ними в случае необходимости принятия соответствующих мер по устранению аварий и иных чрезвычайных ситуаций.

- на предоставление персональных данных разработчикам программ по обработке персональных данных и организациям, осуществляющим расчет (начисление) платежей за жилищно-коммунальные услуги.

Срок действия согласия на обработку персональных данных: в период действия договора управления многоквартирным домом, с учетом срока исковой давности и судебного судопроизводства, в т.ч. исполнительного производства в соответствии с законодательством РФ.

Срок хранения документов устанавливается в соответствии с требованиями по делопроизводству и архивному хранению.

Управляющая организация

Собственник (Пользователь)

_____ / Э.М. Ибрагимов / _____ / _____ /