

ТИПОВОЙ АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР

управления многоквартирным домом (между управляющей компанией и собственником помещения)
г.Альметьевск « » _____ 200 г.

ООО « _____ название компании _____ » «Управляющая организация», именуемый в дальнейшем «Управляющий», в лице директора _____ Ф.И.О. _____, действующий на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и собственник помещения (уполномоченное им лицо) _____ Ф.И.О паспортные данные адрес именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу:

1.2. Общие имущество (места общего пользования • МОП) в многоквартирном доме (МКД) - принадлежащие Собственнику помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на строение № _____ от " " _____ г.

1.3. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.4. Управляющий - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и обеспечению заключению договоров на предоставление коммунальных услуг.

1.5. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению и оказанию иных услуг. В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от имени и за счет Собственника.

1.6 Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между общими собраниями, органом Управления многоквартирным домом является Управляющий.

1.7. Начисление, расчет, информационный обмен с Управлением социальной защиты для начисления субсидий, перерасчет при недопоставке или отсутствии жилищно-коммунальных услуг, сбор сведений по поступившим платежам за жилищно-коммунальные услуги от Собственника осуществляется Единым расчетно-регистрационным центром.

1.8. При наличии задолженности на оплату за жилищно-коммунальные услуги Собственник несет ответственность самостоятельно, при наличии просроченной задолженности за ЖКУ с его стороны в пределах суммы по индивидуальному лицевого счету, открытому в Едином расчетно-регистрационном центре на момент заключения договора.

1.9. Единый платежный документ - документ, в соответствии с которым Собственник производит оплату за жилищно-коммунальные услуги, оказываемые Управляющим и Исполнителями по настоящему договору.

1.10. По настоящему договору Собственник уполномочивает Управляющего представлять его интересы в органах государственной власти или органах местного самоуправления или иных уполномоченных органах при формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе с правом обращения с заявлением.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, представление интересов Собственника при заключении договоров на предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает (при условии оплаты Собственником в едином платежном документе):

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

- а)** устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
- б)** устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек: очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- в)** устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- г)** прочистка канализационного лежака;
- д)** проверка исправности канализационных вытяжек;
- е)** проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах;
- ж)** частичный ремонт кровли.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а)** ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б)** укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
- в)** восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- г)** ремонт кровли;
- д)** остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- е)** замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах;
- ж)** установка пружинили доводчиков на входных дверях;
- з)** ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов; и) ремонт труб наружного водостока;
- к)** устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега -1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами -1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада -1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора -1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок -1 раз в сутки согласно установленного графика;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см -1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора -1 раз в двое суток;
- промывка урн -1 раз в месяц;
- уборка газонов -1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок -1 раз в сутки согласно установленного графика;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков -1 раз в двое суток; -стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев -1 раз в год;
- протирка указателей - 2 раза в год.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 5 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами -1 раз в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 5 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами -1 раз в месяц;

- влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;
- мытье окон -1 раз в год;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков -1 раз в год;

- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков -1 раз в месяц.

2.2.3.5. Обслуживание мусоропроводов: профилактический осмотр мусоропроводов -2 раза в месяц;

- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - один раз 1 месяц;
- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников - 5 дней в неделю; устранение засоров - по мере необходимости.

2.2.3.6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.3.7. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования осуществляется согласно титульного списка (утвержденного плана).

2.2.3.8. Капитальный ремонт дома осуществляется при наличии решения общего собрания, принятого в установленном законом порядке либо решение уполномоченного органа местного самоуправления в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ, РТ, органа местного самоуправления.

2.2.3.9. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может проводиться как Управляющим, так и третьими лицами на основании заключенных договоров и может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень жилищно-коммунальных услуг, по предоставлению которых Управляющий заключает договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника:

2.4.1. Теплоснабжение, холодное водоснабжение, канализование (водоотведение), вывоз и утилизация мусора, электроснабжение, дератизация дезинсекция), содержание дымоотводящих, вентиляционных устройств и каналов, обслуживание внутридомовых сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

2.4.1.2. Перечень иных видов работ и услуг необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, по предоставлению которых Управляющий вправе заключать договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, определяется Управляющим самостоятельно и не требует внесения изменений в настоящий договор. :

2.5. Управляющий оказывает следующие услуги по техническому обслуживанию:

2.5.1. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит -плату за техническое обслуживание):

- замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
- установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
- регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;
- укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;
- 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 с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;
- ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника.

2.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в п. 2.2. настоящего договора выполняется управляющим при наличии или достаточности денежных средств на проведение указанных работ и отсутствии задолженности Собственника.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

1. Управляющий обязуется:

3.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через 10-ти дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами; контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных платежей за жилищно-коммунальные услуги; оставлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности с участием старшего по дому; вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;
- заключать договор со старшим по дому;
- принимать все предусмотренные законодательством меры по взысканию с Собственника задолженности по оплате жилищных услуг;
- ежемесячно до 10 числа следующего за отчетным месяцем силами старшего по дому доводить единый платежный документ на оплату за жилищно-коммунальные услуги.

Примечание: в случае не получения счета-квитанции до 10 числа следующего за отчетным месяцем Собственником или членами семьи Собственника (представителем, уполномоченным им лицом) по обстоятельствам не зависящим от Управляющего, от старшего по дому, ответственность в форме пени с несвоевременной оплатой за жилищно-коммунальные услуги возлагается на Собственника.

- своевременно информировать об изменении качества услуг и отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей за 1 -2 суток, кроме аварийных ситуаций;
- принимать заявки аварийного характера, по телефону _____ или по адресу, _____, и обеспечивать их своевременное выполнение;
- предоставлять отчет о деятельности Управляющего в порядке, определяемом Общим собранием собственников помещений, в том числе об использовании денежных средств по статье капитальный и текущий ремонт.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров на поставку Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов путем размещения на обороте единого платежного документа.

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

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

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги либо поручить прием платежей за жилищно-коммунальные услуги на основании возмездного договора с третьими лицами.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 2-х месяцев поручать Исполнителю, оказывающему коммунальные услуги, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. При наличии согласия Собственников в форме опросных листов с подписями Собственников либо в форме протокола Общего собрания сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений Управляющий обязан направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и другие цели в соответствии с уставом Управляющего.

3.2.5. По согласованию с Общим собранием Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющего.

3.2.6. Давать указание уполномоченным органам на снятие (постановку) с регистрационного учета при условии полной оплаты задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.7. Заключать договора с Собственниками нежилых помещений на возмещение ими расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

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

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, **Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.**

3.3.3. При внесении платы за жилищно-коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных п.3.3.2 настоящего Договора, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Примечание: В случае исправления платежного документа (в графе оплачиваю) сумма пени начисляется на невнесенную сумму задолженности.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.5. Не производить переустройства, перепланировки жилого и подсобных помещений, балконов и лоджий, инженерного оборудования и сетей без предварительного оформления разрешающих документов, в установленном Законом порядке.

3.3.6. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений, инженерного оборудования либо нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию. 3.3.7. Обеспечить

беспрепятственный доступ в занимаемое жилое помещение представителям Управляющего при проведении работ, необходимых для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.8. При смене собственника помещения (гражданско-правовые сделки) Собственник обязан в десятидневный срок уведомить Управляющую организацию в письменном виде, обратившись непосредственно либо заказным отправлением и обеспечить полную оплату задолженности за жилищно-коммунальные услуги. В случае не погашения суммы задолженности на момент прекращения права собственности, сумма задолженности подлежит оплате новым Собственником,

3.3.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы согласно графика приезда специализированной машины.

3.3.10. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, при топке печей и кухонных очагов; не допускать установки самодельных предохранителей электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.12. При производстве текущего и капитального ремонта занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире собственник предварительно уведомляет Управляющего не позднее, чем за 2 дня до производства работ для осуществления контроля. Вывоз строительного мусора и крупногабаритного мусора, образовавшегося при производстве работ, либо вывоз старой мебели, осуществляется Управляющим на возмездной основе на основании отдельного договора с Собственником.

3.3.13. Обеспечить устранение за свой счет повреждения жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования внутри жилого помещения.

3.3.14. Производить утепление оконных и дверных проемов в жилом помещении в целях сохранения тепла.

3.3.15. Производить прочистку канализации за свой счет, если засорение произошло по вине Собственника.

3.3.16. Передавать показания индивидуальных водомерных приборов учета, показания поквартирных приборов учета электроснабжения до 15 (пятнадцатого) числа месяца, указывая в платежном документе на оплату за жилищно-коммунальные услуги, доставленного Управляющим, либо по тел: _____ (при наличии).

3.3.17. Перечень иных видов работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, по предоставлению которых Управляющий заключил договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника в соответствии с требованиями ми действующего законодательства РФ, оплачиваются Собственником в соответствии с единым платежным документом.

3.3.18. Производить самостоятельно выпуск воздуха из систем центрального отопления через воздухоотборник автоматические удалители воздуха или воздухоотпускные краны на отопительных приборах по требованию Управляющего либо обеспечить доступ для выпуска воздуха из систем центрального отопления Управляющему.

3.3.19. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими условия пользования жилыми помещениями,

3.4. Собственнику запрещается:

3.4.1. Переоборудовать внутренние инженерные сети без соответствующего разрешения.

3.4.2. Устанавливать, подключать без письменного разрешения **специализированной** организации и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам.

3.4.3. Нарушать имеющиеся схемы учета услуг.

3.4.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления).

3.4.5. Выносить в места общего пользования (лестничные клетки, тамбур, подъезд, мусоросборные площадки, места близко расположенные к мусоросборным камерам) крупногабаритный мусор (мебель, велосипед, санфаянс и т.д.).

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в установленных пределах, не допуская ограничение, злоупотребление или нарушение прав соседей (других Собственников).

3.5.2. Производить перепланировку самого помещения и подсобных помещений, остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном Законом порядке,

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

3.5.4. Контролировать выполнение Управляющим обязательств по Договору в порядке, предусмотренном настоящим договором,

3.5.5. Собственник имеет право обращаться лично или через своего представителя с заявлением о несоответствии жилищно-коммунальных услуг установленным стандартам, в диспетчерскую службу Управляющего или претензионную комиссию по адресу: _____

_____, а также с заявлением о неправильном начислении платы за жилищно-коммунальные услуги в филиалы Единого расчетно-регистрационного центра по адресам: **ул. Тельмана, д. 60, ул. Строителей, д. 29, Пушкина, д. 29, Ленина, д. 64, Некрасова, д. 18.**

3.5.6. Обоснованные требования, изложенные в заявлении, удовлетворяются Управляющим путем устранения причины нарушения услуг, не взимания либо снижения платы за соответствующие услуги. При неправильном начислении платы за жилищные услуги при наличии документов, установленных законодательством РФ и РТ перерасчет осуществляется Единым расчетно-регистрационным центром.

3.5.7. Осуществлять добровольное страхование жилых по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома. Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, вывоз и утилизация ТБО.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения, за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в Альметьевском муниципальном районе на соответствующий календарный год.

4.3. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 4.2 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Управляющий обязан информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления единого платежного документа, на основании которых будет вноситься плата.

ПРИМЕЧАНИЕ:

- *в состав платежей за потребление коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общих домовых приборов учета, используемые на общедомовые нужды (в частности, при осуществлении промывки систем центрального отопления, водоотведения, мытье мусоросборных камер, полив, уборка подъездов) при производстве соответствующих видов работ;*

- *в состав платежей за текущий ремонт жилого здания, текущий ремонт внутридомовых сан. тех. сетей, текущий ремонт внутридомового центрального отопления не входит содержание и ремонт внутренних инженерных сетей, находящихся внутри жилых помещений.*

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет, указанный в едином платежном документе, предоставляемом Управляющим не позднее 15-го (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Расчеты по договору по поручению Управляющего, Исполнителей коммунальных услуг осуществляются Единым расчетно-регистрационным центром.

4.6.1. Источником оплаты Управляющему за выполненные работы по настоящему договору являются платежи по статьям:

- содержание двора;
- текущий ремонт жилого здания;
- текущий ремонт внутридомовых сан. тех. сетей;
- текущий ремонт внутридомового центрального отопления;
- уборка подъезда;
- управление жилищным фондом;
- содержание внутридомовых электрических сетей МОП.

4.6.2. Источником оплаты Исполнителям коммунальных услуг и иных услуг являются платежи по статьям:

- отопление;
- водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- радио;
- антенна;
- вывоз и утилизация ТБО;
- дератизация (дезинсекция);
- обслуживание внутридомовых сетей газоснабжения, входящих состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

4.7. Основанием приема выполненных работ является единый платежный документ за жилищно-коммунальные услуги, оплаченный Собственниками.

4.8. Денежные средства Собственника, указанные в п. 4.6.1. настоящего договора, соответственно поступают на расчетный счет Управляющего, в п. 4.6.2 на расчетный счет Исполнителей.

4.9. Платежи по статье капитальный ремонт аккумулируются на специальном расчетном счете, открытым уполномоченным органом местного самоуправления либо Управляющим и расходуются в порядке, определяемом п. 2.2.3.8 настоящего договора.

4.10. Собственник, допускающий в процессе потребления тепловой энергии невозврат конденсата, потери воды в закрытых системах теплоснабжения и сверхнормативный слив воды на горячее водоснабжение, оплачивают дополнительное количество химочищенной воды в объеме этих потерь. Оплата производится Собственником на основании единого платежного документа.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом,

5.2. Если общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы.

5.3. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством в пределах следующих границ ответственности: Граница ответственности Управляющего по настоящему договору;

- водоснабжение и водоотведение: внутренние сети от фундамента зданий либо до квартиры;
- теплоснабжение и горячее водоснабжение: внутренние сети от фундамента зданий до квартиры;
- ответственность за дератизацию (дезинсекцию) - ООО «Профилактика» тел. _____;
- ответственность за состоянием дымоотводящих, вентиляционных устройств и каналов от газового оборудования жилых и общественных зданий - ООО «Ильмар» тел. _____;
- обслуживание лифтового оборудования - ООО «Лифт-Сервис» тел. 30-06-78;
- вывоз и утилизация ТБО – ООО «ПГ «Чистый Город» - 23-67-03;
- электроснабжение – ООО «ЖилЭнергоСервис» - _____.

ПРИМЕЧАНИЕ: От внешней стены жилого дома по услугам водоснабжение, водоотведение, отопление-граница ответственности Исполнителей коммунальных услуг.

5.4. В случае неисполнения п. 3.3.7. настоящего договора Собственник возмещает убытки Управляющему, связанные с недопоставкой коммунальных услуг либо третьим лицам, связанные с причинением ущерба при возникновении аварийной ситуации.

5.5. В случае не обеспечения доступа в соседние жилые помещения Собственником, который требует производства работ по замене инженерных сетей, проходящих в его жилом помещении и между соседними квартирами, ответственность, связанная с причинением ущерба при возникновении аварийной ситуации возлагается на Собственника.

5.6. В случае своевременной непередачи показаний индивидуальных приборов учета водопотребления, электроснабжения Собственник несет ответственность и обязан возместить убытки Управляющему,

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за 2 месяца;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющим.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на 5 лет.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

УПРАВЛЯЮЩИЙ

СОБСТВЕННИК