

Агентский договор управления многоквартирным домом
(между ООО УК «Жилбытком-Сервис» и собственником помещения)

г. Набережные Челны

«___» _____ 20__ г.

ООО УК «Жилбытком-Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директор, Матвеевой З.З. действующей на основании Устава и «Собственник» помещения _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. «Собственник» - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: г. Набережные Челны, ул. _____ д. _____ кв. _____, находящемся в многоквартирном доме. «Собственник» помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. «Собственник» владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Общее имущество (места общего пользования - МОП) в многоквартирном доме (МКД) - 'принадлежащее [Собственникам] помещений праве общей долевой собственности данному дому, не являющееся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничная площадка и лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное помещение обслуживающее более одного помещения в МКД (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие/ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обеспечения эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома и около домовая территория, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на строение.

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 ответственность и обязанности в соответствии с условиями такого соглашения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору «Управляющая организация» обязуется заключить от имени собственника, действуя на основании Устава договора на оказание жилищно-коммунальных услуг, обеспечить выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, осуществлять иную деятельность направленную на достижение целей эффективного управления МКД, а «Собственник» обязуется принять и оплатить оказанные услуги, а также выплатить вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в пределах оплачиваемых сумм включает:

- > содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- > текущий ремонт, включая диспетчерское и аварийное обслуживание;
- > осмотры (общие и частичные);
- > подготовка к сезонной эксплуатации, санитарное содержание;
- > уборка мест общего пользования, уборка мест придомовой территории;
- > уход за зелеными насаждениями.

2.2.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований) проводится:

- 1) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стояков, устранение засоров);
- 2) 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, воздухозаборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- 3) прочистка канализационного лежачка;

4) проверка исправности канализационных вытяжек;

5) частичный ремонт кровли.

2.2.2. При подготовке дома к эксплуатации в осеннее - зимний период:

1) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

2) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

3) ремонт кровли;

4) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

5) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

6) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

7) ремонт труб наружного водостока;

8) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

1) уборка в зимний период:

- при отсутствии снегопада - через 3 суток;

- подметание свежеснежавшего снега - 1 раз в сутки;

- посыпка территорий против гололедицы материалами - 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;

2) 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 раз в сезон;

- поливка газонов и зеленых насаждений - по необходимости (по погодным условиям);

- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;

- вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;

2.2.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.6. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных частей и оборудования в соответствии с утвержденным планом при достаточности средств на производство соответствующих видов работ.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в ст. 2.2. может быть изменен в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Техническое обслуживание помещения (помещений) «Собственника» с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

1) замена прокладок, сальниковых набивок водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

2) установка головки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

3) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

4) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины мойки;

5) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;

6) ликвидация последствий протечки и других нарушений, произошедших по вине «Собственника».

3.1. «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее семи дней со дня его подписания:

- обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД;

- обеспечить выполнение всеми собственниками помещений в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на жилое помещение;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в МКД;

- контролировать своевременное внесение «Собственниками» установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести делопроизводство, бухгалтерский учет по управлению МКД;

- созывать и проводить общее собрание «Собственников» МКД;

- создавать правление МКД;

- принимать все предусмотренные законодательством меры по взысканию с должников задолженности по оплате жилищных услуг;

- ежемесячно до 8 числа за отчетным месяцем доводить счета - квитанции на оплату ЖКУ;
 - 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 92-26-40, 89600860371
 - ежегодно на очередном собрании представлять отчет, в том числе об использовании заемных или предоставленных в качестве беспроцентного займа денежных средств по статье «капитальный ремонт»; осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление МКД;
 - для принятия решений на общем собрании «Собственников» МКД вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, 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;
- 3.2. «Управляющая организация» имеет право:
- 3.2.1. По согласованию с «Собственниками» проводить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении «Собственника», поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
 - 3.2.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими положениями по техническому обслуживанию, техническому ремонту, санитарному содержанию МКД.
- 3.3. «Собственник» обязуется:
- 3.3.1. Своевременно, не позднее 15 числа, следующего за отчетным месяцем оплачивать жилищно-коммунальные платежи, согласно ежемесячно выставляемых счетов-квитанций в соответствии с утвержденными тарифами Исполнительным комитетом г. Наб. Челны и Республиканской энергетической комиссией.
 - 3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
 - 3.3.3. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД и придомовой территории.
 - 3.3.4. Не проводить переустройства, реконструкции, перепланировки жилого и подсобных помещений, переоборудования балконов и лоджий, инженерного оборудования и сетей без предварительного оформления разрешающих документов, в установленном законом порядке.
 - 3.3.5. 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 шум или вибрацию.
 - 3.3.6. Обеспечить доступ в занимаемое жилое помещение представителям «Управляющей организации» при проведении работ, предусмотренных в п.п. 2.2.1., 2.2.2., 2.2.5., 2.2.6., 2.4. настоящего договора.
 - 3.3.7. При смене собственника помещения (гражданско-правовые сделки) «Собственник» обязан десятидневный срок уведомить «Управляющую организацию» в письменном виде, обратившись непосредственно либо заказным письмом. Платежи, произведенные до получения уведомления, считаются произведенными надлежащим образом.
 - 3.3.8. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.
 - 3.3.9. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы и крупногабаритный мусор в мусоропровод.
 - 3.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических, газовых и других приборов, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
 - 3.3.11. Обеспечить устранение за свой счет повреждения жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического оборудования внутри жилого помещения.
 - 3.3.12. Производить утепление оконных и дверных проемов в жилом помещении в целях сохранения тепла.
 - 3.3.13. Производить прочистку канализации за свой счет, если засорение произошло по вине «Собственника».
 - 3.3.14. Нести другие обязанности, предусмотренные законодательными и иными 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 и использовать без письменного разрешения «Управляющей организации» 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) и не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарногигиеническим 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 и др.).

3.5. «Собственник» имеет право:

3.5.1. Пользоваться общим имуществом МКД.

3.5.2. Проводить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

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

3.5.4. Контролировать выполнение «Управляющей организацией» обязательств по Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.5.5. Обращаться лично или через своего представителя с заявлением о несоответствии жилищно-коммунальных услуг с заявлением о неправильном начислении платы за жилищно-коммунальные услуги в РРЦ.

Примечание: Заявление подается «Собственником» в письменном виде. В заявлении указываются номер заявки, дата начала снижения качества услуг, характер снижения качества услуг, Ф.И.О. и адрес заявителя, подпись (при наличии письменного заявления) и номер телефона заявителя (если он установлен в жилом помещении).

Обоснованные требования, изложенные в заявлении, удовлетворяются «Управляющей организацией» путем устранения причины нарушения услуг и не взимания либо снижения платы за соответствующие услуги, а также осуществления перерасчета при неправильном начислении платы за жилищные услуги при наличии документов, установленных законодательством РФ и РТ.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, услуги по содержанию, ремонту и управлению МКД.

4.2. В вознаграждение «Управляющей организации» входит: платежи за жилищные услуги, утверждаются 1 раз в год Исполнительным комитетом г. Наб. Челны в соответствии с изменениями действующего законодательства.

4.3. В вознаграждение

«Управляющей организации» не входит:

- > платежи за коммунальные услуги по поставке электроэнергии;
- > платежи за коммунальные услуги холодного и горячего водоснабжения;
- > платежи за коммунальные услуги - отопление;
- > платежи за жилищные услуги - дератизацию (дезинсекция);
- > платежи за жилищные услуги - вывоз ТБО;
- > платежи за жилищные услуги - домофон;
- > платежи за жилищные услуги - обслуживание лифта.

Данные платежи собственника жилого помещения, проходя транзитом по счету «Управляющей организации», перечисляются на счета организаций, предоставляющих данные энергоносители. Оплата за жилищно-коммунальные услуги производится на расчетный счет ООО «Городской расчетный центр», через кассы расчетно-регистрационных центров (РРЦ), Почтамт, кассы кредитных организаций. Общедомовые нужды (ОДН) по водоснабжению холодной водой (ХВС), горячей водой (ГВС) и электричеством распределяется прямо пропорционально занимаемой площади квартиры.

4.4. Размер оплаты определяется в порядке установленном законодательством, с учетом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, численности семьи «Собственника», качества предоставления иных услуг (работ) с учетом их фактического потребления либо нормативов потребления (при отсутствии показаний приборов учета).

4.5. За не внесение оплаты за жилищные услуги в срок, указанный в п. 3.3.1. настоящего договора квартира «Собственника» отключается от электроэнергии / одна из видов услуг, согласно

Постановлению № 307 в новой редакции № 354 06.05.2011 г. от или уплачивает пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка от объема неоплаченных работ за каждый день просрочки.

4.6. Не использование «Собственником» и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного ОТСУТСТВИЯ граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5. КОНТРОЛЬ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Любой собственник помещения, наряду с членами совета многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;- получения от Управляющей организации информации о правильности исчисления предъявленных к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иной платы по Договору.

В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

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

6.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством в пределах следующих границ ответственности «Управляющей организации» по настоящему Договору:

> за горячее, холодное водоснабжение и водоотведение:

-внутренние сети от фундамента зданий до 1-ой запорно-регулирующей арматуры;

> за теплоснабжение:

внутренние сети от фундамента зданий до отопительного прибора.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут: в одностороннем порядке по инициативе «Управляющей организации», с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц, либо, если МКД в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению; по соглашению сторон;

В случае ликвидации «Управляющей организации», если не определен его правопреемник;

7.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствии такового любому собственнику на хранение.

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. При отсутствии заявлений от сторон о расторжении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

423803, РТ, г. Набережные Челны, пр-т Чулман 43/27-76
ИНН 1650202052 КПП165001001

Директор ООО УК «Жилбытком-Сервис»

Собственник

Матвеева З.З.

Паспорт _____ № _____

8552922640

С условиями настоящего договора ознакомлены члены семьи Собственника/нанимателя и граждане, постоянно проживающие в жилом помещении.

Фамилия, имя, отчество	Доля в праве собственности	Степень родства	Дата рождения	паспорт	ПОДПИСЬ

Приложение
к договору на техническое обслуживание квартиры,
общего имущества и предоставление коммунальных
услуг

АКТ
разграничения зон ответственности обслуживания
инженерного оборудования помещения
между Заказчиком и Исполнителем.

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца (собственника) квартиры является точка отвода инженерных сетей к квартире от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон: по системе энергоснабжения: точки крепления в квартирном электрощите подходящих к квартире Заказчика фазового (Б). Нулевого (М). Заземляющего (РЕ) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает Исполнитель. Точки креплений, отходящие от точек квартирные провода и все электрооборудование (автоматы, розетки, выключатели и пр.) расположенное после этих точек обслуживает Заказчик,

по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Исполнитель, а оставшуюся часть - Заказчик.

По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель, оставшуюся часть и точку присоединения - Заказчик.

по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб

системы теплоснабжения дома. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек

присоединения обслуживает Исполнитель, оставшуюся часть - Заказчик.

Исполнитель

Заказчик