

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Уфа

« ____ » _____ 201__ г.

Государственное унитарное предприятие Республики Башкортостан «Управление административными зданиями» (ГУП РБ «УАЗ»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, _____, являющаяся собственником (далее - Собственник) квартиры № _____, общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м на _____ этаже многоквартирного дома по адресу **450103, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, дом № 10** (далее - Многоквартирный дом), на основании _____

(свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, документы, подтверждающие полную выплату паевого взноса в жилищный, жилищно-строительный или жилищный накопительный кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности) № _____ от " ____ " _____ 20__ г., выданного _____,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы) (далее - Помещение, Помещения) именуемые совместно Стороны, на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, а также руководствуясь Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень услуг и работ и Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами) и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (далее Стандарт раскрытия информации), и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем: (далее - Договор).

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает в управление долю общего имущества, принадлежащего Собственнику в многоквартирном доме по вышеуказанному адресу, именуемую в дальнейшем «Имущество». Собственник поручает, а Управляющая организация организует оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Имущества, обеспечивает предоставление коммунальных услуг в принадлежащих Собственнику помещениях в данном доме и оказание прочих услуг, предусмотренных настоящим договором.
- 1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - Общее имущество), определен в Приложении №1 к настоящему договору.
- 1.4. Перечень работ по содержанию и ремонту Общего имущества указан в Приложении №2 к настоящему договору.
- 1.5. Пределы эксплуатационной ответственности Управляющей организации указаны в Приложении №5 к настоящему договору.
- 1.6. Перечень предоставляемых коммунальных услуг указан в Приложении №4 к настоящему договору.
- 1.7. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и распространяет свое действие на фактические отношения Сторон по предмету Договора, возникшие с « ____ » _____ 201__ г. в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

- 2.1.1. Своевременно вносить плату, предусмотренную разделом 4 настоящего договора.
- 2.1.2. Использовать помещения только по назначению, поддерживать его в надлежащем состоянии, своевременно производить текущий ремонт занимаемого помещения.
- 2.1.3. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», а также требования пожарной безопасности, предусмотренные Федеральным Законом «О пожарной безопасности». Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не производить установку дополнительных электроприемников повышенной мощности. Суммарная потребляемая мощность электроприемников в каждой квартире должна соответствовать требованиям, установленным сводом правил по проектированию и строительству. При необходимости увеличения потребляемой мощности при установке электроприемников большей мощности Собственник обязан провести отдельную линию электроснабжения от электрощитовой дома, получив технические условия у энергоснабжающей организацией и разрешение Управляющей организации.
- 2.1.4. Без согласия Управляющей организации не производить перепланировку, переустройство помещения и инженерных систем. Собственнику помещения запрещается уменьшать размеры общего имущества в многоквартирном доме, проводить изменение границ помещения и реконструкцию сетей энергоснабжения, затрагивающих интересы других собственников,

без согласования с ними. Ответственность за самовольное переустройство или перепланировку предусмотрена действующим законодательством РФ.

2.1.5. Бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их исправность. При обнаружении неисправностей немедленно принять все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях, сообщить о них Управляющей организации по телефонам, указанным в Приложении №3 к настоящему договору.

Приложение №3 настоящего договора носит информационный характер и может быть изменено Управляющей организацией в одностороннем порядке с уведомлением Заказчика не менее чем за 10 дней путем размещения объявления в подъезде жилого дома.

2.1.6. В случае проведения перепланировки, переустройства и ремонта жилого помещения обеспечить за счет собственных средств вывоз строительного мусора по мере необходимости, но не реже одного раза в неделю.

2.1.7. Устранять за свой счет все повреждения занимаемого помещения, а также производить ремонт или замену поврежденного санитарно-технического, электро- или иного оборудования. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

2.1.8. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым внутридворовым насаждениям.

2.1.9. Поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сливать жидкие пищевые отходы, а также не выбрасывать горячие угли и золу в мусоропровод и контейнер для сбора твердых бытовых отходов.

2.1.10. Иметь техническую документацию на инженерное оборудование, установленное в занимаемом помещении.

2.1.11. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.1.12. Допускать в занимаемое жилое или нежилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий – немедленно.

2.1.13. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации.

2.1.14. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых потребителю, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) и индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

2.1.15. Ежемесячно в срок с 20 по 25 число месяца снимать и сообщать управляющей организации письменно или по телефону, указанному в Приложении №3 показания общих (квартирных) и (или) индивидуальных приборов учета, за исключением собственников нежилых помещений.

2.1.16. Обеспечивать допуск представителям Управляющей организации для проверки правильности снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

2.1.17. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

2.1.18. Не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний или повреждение.

2.1.19. Не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.1.20. Нести ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, проживающих совместно с Собственником.

2.1.21. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника.

2.1.22. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходов, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.1.23. Парковать свои автотранспортные средства только в установленных для этого местах, не создавать препятствий для подъезда к дому специального транспорта: скорой помощи, милиции, пожарных и аварийных машин, машин, вывозящих мусор с контейнерных площадок и т.д.

2.1.24. Инициаторам общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме не менее чем за 10 дней до даты проведения собрания уведомлять управляющую организацию о дате и времени проведения общего собрания с указанием повестки дня и предоставить информацию и материалы, необходимые для принятия решения по вопросам повестки дня.

2.1.25. Обеспечить свободный доступ к инженерным сетям, являющимся общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.26. Своевременно производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учета (ИПУ).

2.1.27. Немедленно информировать Управляющую организацию о неисправностях ИПУ.

Выполнять иные обязательства, предусмотренные жилищным и гражданским законодательством, иными нормативно-правовыми актами.

2.1.28. Ознакомить всех пользователей помещения, проживающих совместно с Собственником, с условиями настоящего договора.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору.

2.2.2. По заданию Собственника обеспечить оказание работ и услуг согласно перечню, приведенному в Приложении №2 к настоящему договору.

2.2.3. По заявкам Собственника оказывать услуги и выполнять работы по настоящему договору, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.2.4. Обеспечить предоставление коммунальных услуг согласно перечню, указанному в Приложении №4 к настоящему договору.

Коммунальные услуги, предоставляемые Собственнику, должны соответствовать нормативам и стандартам, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.5. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере, путем размещения информации об этом на оборотной стороне указанных платежных документов, в средствах массовой информации, на досках объявлений, расположенных в общедоступных местах многоквартирного жилого дома.

2.2.6. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору.

2.2.7. Устранять аварии в сроки, установленные нормативно-правовыми актами, при обеспечении доступа в помещение.

2.2.8. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно в срок с 20 по 25 число месяца (но не позднее последней недели месяца) снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

2.2.9. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения.

2.2.10. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу заказчика в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

2.2.11. Согласовать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальных квартирах и индивидуальных приборов учета по заявлению Собственника помещения или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору; составить акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

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

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей в рамках действующего договора.

3.1.2. При причинении имуществу Собственника или пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива помещения обратиться в Управляющую организацию или соответствующую жилищно-эксплуатационную организацию для составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.1.5. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору, исходящих из норм ГК РФ, ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. Самостоятельно или посредством привлечения специализированной организации (ЕРКЦ) производить начисление и сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг, за проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

3.2.4. Принимать меры по взысканию с Собственника задолженности по настоящему договору; при нарушении Собственником сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, установленных пунктом 4.2.3. настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном пунктом 5.2.6. настоящего договора. Принимать меры по взысканию с собственников помещений задолженности за жилищно-коммунальные и прочие услуги по настоящему договору в судебном порядке.

3.2.5. Организовывать и проводить проверки коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов многоквартирного дома.

3.2.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, подачу коммунальных услуг.

3.2.8. Представлять интересы собственников многоквартирного дома в административных, судебных и иных органах по защите их прав и законных интересов.

3.2.9. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или пользователей помещений.

3.2.10. Распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома, передавать в пользование (аренду) общее имущество с извлечением выгоды в интересах собственника.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Порядок определения платы и ее размеры.

4.1.1. Плата по настоящему договору включает:

- плату за содержание и текущий ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

4.1.2. Расчетный период для оплаты работ и услуг, предусмотренных Приложением №2 к настоящему договору, и коммунальных услуг, предусмотренных Приложением №4, устанавливается в один календарный месяц.

4.1.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество (часть 1 статьи 158 и часть 2 статьи 39 ЖК РФ).

4.1.4. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год, оформляется в виде приложения к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

4.1.5. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, то размер платы в части содержания жилого дома подлежит ежегодной индексации в соответствии с индексом роста потребительских цен (с предварительным уведомлением собственников), а размер платы в части оплаты ремонта общего имущества определяется исходя из перечня и стоимости работ по ремонту общего имущества, утвержденных собственниками многоквартирного жилого дома. Для собственников нежилых помещений в многоквартирном доме плата за содержание и ремонт помещения устанавливается в том же размере, что для собственников жилых помещений.

4.1.6. Размер оплаты работ и услуг по капитальному ремонту (реконструкции дома) и отдельных элементов устанавливается по соглашению между Управляющей организацией и Собственниками. Основанием для установления цены договора является решение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятое с учетом рекомендаций Управляющей организации с экономическим обоснованием стоимости работ и услуг.

4.1.7. Оплата дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим договором, производится Собственником отдельно от платы по настоящему договору согласно решению общего собрания собственников, условиям отдельно заключенного Собственником или уполномоченным решением общего собрания лицом договора с Управляющей организацией или действующему Прейскуранту Управляющей организации.

4.1.8. Неиспользование Заказчиком занимаемого помещения в многоквартирном доме не является основанием для невнесения платы по настоящему договору.

4.1.9. В соответствии с действующим законодательством, ежемесячно вносить взносы на капитальный ремонт.

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги.

4.2.1. Внесение платы по настоящему договору осуществляется Собственником соразмерно его обязательствам, установленным настоящим договором, на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией (либо иным уполномоченным ей лицом).

4.2.2. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются Управляющей организацией в соответствии с требованиями действующего законодательства. В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг. Платежные документы представляются плательщикам ежемесячно не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.2.3. Срок внесения платы по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.4. В течение срока действия настоящего договора размер платы за содержание и текущий ремонт помещений ежегодно индексируется Управляющей организацией в соответствии с изменением уровня инфляции (уровня потребительских цен), устанавливаемым органами государственной статистики.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация в случае не предоставления Собственниками помещений в многоквартирном доме доступа в занимаемое помещение или не обеспечения доступа к инженерным сетям, вызванного необходимостью проведения аварийно-восстановительных работ, ответственности перед Собственником или третьими лицами не несет.

5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и (или) капитального ремонта, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут материальную ответственность перед третьими лицами (другими Собственниками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред).

5.2.2. При наложении штрафов на Управляющую организацию контролирующими организациями в случаях обнаружения ими не соответствия состояния Общего имущества дома нормам жилищного законодательства и технических регламентов из-за неприятия Собственниками (потребитель) решения о необходимости проведения капитального ремонта, Собственники обязаны возместить сумму штрафа Управляющей организации. Размер суммы штрафа для каждого Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на Общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе.

5.2.3. Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий Собственника в период действия настоящего договора.

5.2.4. Если собственниками помещений в многоквартирном доме не производятся регламентные работы по капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества многоквартирного дома или отдельных элементов, ответственность за состояние общего имущества дома и его ухудшение ложится на Собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2.6. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных сумм за каждый день просрочки со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.2.7. В случае порчи общего имущества многоквартирного дома Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2.8. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, проживающих совместно с ним.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ

6.1. Управляющая организация вправе по настоящему Договору на основании решения общего собрания Собственников проводить и (или) организовывать работы по капитальному ремонту (реконструкции) многоквартирного дома или его отдельных элементов.

Решение о проведении указанных работ принимается собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании с участием представителя управляющей организации и оформляется соответствующим протоколом.

На условиях, определенных решением общего собрания, Управляющая организация со стороны заказчика заключает с генеральной подрядной организацией договор на проведение работ по капитальному ремонту (реконструкции) многоквартирного дома или отдельных элементов в письменном виде.

Указанный договор заключается Управляющей организацией только после поступления от Собственников денежных средств, необходимых для оплаты работ по такому договору.

6.2. Управляющая организация за дополнительную плату также вправе проводить и (или) организовывать иные работы и оказывать иные услуги по соглашениям с Собственниками.

7. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- изменения права Собственника или смены Собственника помещения;
- расторжения договора с Управляющей компанией по инициативе Собственника;
- ликвидации Управляющей компании;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

Кроме того, настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по условиям, предусмотренным пунктами 7.3 - 7.5 настоящего договора.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством на основании решения общего собрания собственников помещений, при условии уведомления Управляющей организации за два месяца до даты расторжения договора.

7.4. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при условии уведомления Собственника в письменном виде не менее чем за два месяца до даты расторжения договора.

7.5. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

7.6. Ранее действовавшие договоры (на техническое обслуживание, на эксплуатационные расходы, на управление и т.д.) считаются расторгнутыми с момента вступления в действие настоящего договора.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

8.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен сроком на 1 год.

9.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и(или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

9.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация обязана за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком Собственнике размещаются Управляющей организацией на информационных стендах Многоквартирного дома.

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

9.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.6. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления многоквартирным домом.

9.7. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома на 1 листе.

Приложение №2 – Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2 листах.

Приложение №3 – Информационная карточка на 1 листе.

Приложение №4 – Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в многоквартирном доме на 1 листе.

Приложение №5 - Акт разграничения зон ответственности при обслуживании инженерного оборудования многоквартирного дома на 2 листах.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Управляющая организация ГУП РБ «УАЗ» Юр.адрес : 450008, г. Уфа, ул. Советская, д.18 ИНН 0274003437КПП 027401001</p> <p>_____ / Берг Э.Р. /</p>	<p>Собственник</p> <p>_____ / _____ /</p>
---	---

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» даю свое согласие на автоматизированную и неавтоматизированную обработку моих персональных данных (фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, паспортные данные (или данные иного документа, удостоверяющего личность): серия, номер, дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ, адрес места регистрации, номер телефона, другие предоставленные мною персональные данные) _____ ДА _____ НЕТ (отметить нужное).

Перечень действий с персональными данными, в отношении которых дано мое согласие, включает: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, передачу в сторонние организации, в том числе специализированные организации ЕРКЦ, в организации, осуществляющие проверку деятельности Управляющей компании.

Согласие действует в течение действия настоящего договора и на протяжении 5 лет после его прекращения и может быть отозвано мною посредством направления в адрес Управляющей компании письменного заявления.

Собственник _____ / _____ /

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

1. Состав общего имущества определяется:

- а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого (или) нежилого помещения оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого (или) нежилого помещения (включая окна и двери, перила, ограждения балконов, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого (или) нежилого помещения);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В состав общего имущества включается внутридомовые инженерные сети холодного и горячего водоснабжения, состоящее из лежачков, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от общего стояка внутриквартирной разводки.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

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

Управляющая организация
ГУП РБ «УАЗ»

Собственник

_____/ Берг Э.Р. /

_____/ _____ /

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Осмотр конструктивных элементов, отделки, домового оборудования

Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Профессия рабочих	Расчётное число осмотров в год	Норма времени на 1 осмотр (час)	Всего, ч/час	Ед.изм.
Кровля	Кровельщик	2	3	6	1000 кв.м.кровли
Деревянные конструкции, дверные и оконные проемы	Столяр-плотник	1	7	7	шт.
Внутренняя и наружная штукатурка, облицовка стен, окраска и отделка	Штукатур-маляр	1	7	7	
Дымоходы, вентиляция		2	0,5	1	шт
Внутриквартирные устройства: - центральное отопление; - ХВС, ГВС, канализация; - устройства в чердачных и подвальных помещениях	Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник	1 1 6	10 0,6 4	10 0,6 24	1000 м ² приведенной жилой площади квартиры 1000 кв.м. осматр-х помещений
Вводы и ИТП	Слесарь-сантехник	6	1	6	1 узел
Электросети, арматура и эл. оборудование: -на лестничных клетках; -на чердаках и в подвалах; - вводы, щитовая, наружная проводка и арматура	Электромонтёр Электромонтёр Электромонтёр	12 12 12	9 2 2	108 24 24	100 лест/пл 1000 кв.м. осматр-х помещений
Силовые установки	Электромонтёр	12	0,5	6	шт.

2. Состав работ при проведении профилактических осмотров сантехоборудования

№ п/п	Вид профосмотра	Состав работы	Единица измерения	Норма времени, ч/час
1	Осмотр ХВС, ГВС и канализации	Проверка состояния регулирующих кранов (при наличии) и вентиляей, сантехприборов. Проверка состояния креплений на магистральных трубопроводах, раструбов канализационных труб	квартира	0,6
2	Осмотр системы центрального отопления	Проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры	1000 м ² приведенной жилой площади	10
3	Осмотр устройств в чердачных и подвальных помещениях	Проверка состояния регулирующих кранов и вентиляей, задвижек, запорной арматуры, расширительных баков на чердаке.Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок для магистрального трубопровода, проверка теплоизоляции.	1000 кв.м. осматр-х помещений	4
4	Осмотр вводов и ИТП	Проверка состояния запорной арматуры, регулирующих кранов, КИП, температурного режима	1 элев. узел	6

3. Наладка инженерного оборудования здания

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения	Исполнитель, квалификация
1	<p>Наладка и ремонт электрооборудования вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвала, коридоров):</p> <ul style="list-style-type: none"> -смена светильников; -ремонт светильников; -смена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки; -ремонт распределительных щитов и вводнораспределительных устройств 	1 раз в год, в течение смены	Электромонтер

4. Подготовка здания и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Виды работ
1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период
1.1	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора.
1.2	Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
1.3	Снятие с водостоков установленных на зиму крышек-лотков.
1.4	Снятие пружин и доводчиков на входных и тамбурных дверях.
1.5	Переключение внутреннего ливневого водостока на летний режим работы.
1.6	Расконсервация и ремонт поливочной системы (при наличии).
1.7	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
1.8	Приведение в порядок подвальных и иных вспомогательных помещений.
1.9	Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт.
1.10	Мелкий ремонт отмосток при просадках, отслоении от стен (по окончании гарантийного срока)
1.11	Мелкий ремонт полов на лестничных клетках.
1.12	Укрепление домовых знаков.
2.	Подготовка к эксплуатации осенне-зимний период.
2.1	Ремонт кровель (по окончании гарантийного срока)
2.2	Остекление и закрытие чердачных слуховых окон (при наличии).
2.3	Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений.
2.4	Ремонт и установка пружин на входных и тамбурных дверях.
2.5	Устранение причин подтопления подвальных помещений.
2.6	Консервация поливочных систем (при наличии).
2.7	Переключение внутреннего ливневого водостока на зимний режим работы

5. Уборка мест общего пользования (лестничные клетки, коридоры, лифты)

№ п/п	Вид работы	Вид оборудования на лестничных клетках			
		оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	лифт и мусоропровод
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	3 раза в неделю	3 раза в неделю	1 раз в неделю	2 раза в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно	-	Ежедневно
4	Мытье пола кабины лифта	-	-	Ежедневно	Ежедневно
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	-	2 раза в месяц	2 раза в месяц
6	Мытье лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	2 раза в месяц
8	Обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год

9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
10	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
11	Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
12	Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю

6. Работы по уборке мусоропровода (если дом оборудован и если собственники не голосовали за закрытие мусоропровода)

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
3	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
4	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
5	Мойка сменных мусоросборников	Ежедневно
6	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
7	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
8	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
9	Устранение засора	По мере необходимости

7. Работы по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность работ
1	<i>Холодный период</i>	
1.1	Подметание свежевывающего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
1.2	Сдвигание свежевывающего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада
1.3	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
1.4	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
1.5	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада
1.6	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
1.7	Промывка урн	1 раз в месяц
1.8	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	2 раза в холодный период
1.9	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
1.10	Сдвигание свежевывающего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
2	<i>Теплый период</i>	
2.1	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток
2.2	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток (50% территории)
2.3	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.4	Промывка урн	2 раза в месяц

2.5	Протирка указателей улиц	5 раз в теплый период
2.6	Уборка газонов	1 раз в двое суток
2.7	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток
2.8	Выкашивание газонов	По мере необходимости
2.9	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.10	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток

Управляющая организация
ГУП РБ «УАЗ»

Собственник

_____ / Берг Э.Р. /

_____ / _____ /

Приложение № 3

к Договору управления многоквартирным домом

№ _____ от «____» _____ 201_г.

Информационная карточка

1. Информация о телефонах ГУП РБ «УАЗ»

Специалист по работе с населением (прием заявок, заявлений и жалоб от жителей):

Тел.: (347) 276-42-39 (факс)

Адрес: г.Уфа, ул. Советская, 18,

Часы работы: Пн-Чт с 9:00 до 17:45, Пт с 9:00 до 16:30

Мастер:

Мухамедьянов Рустам Фаритович

2. Информация о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета может быть вписана в счета-извещения (квитанции) или представлена по телефону (устно) в ГУП РБ «УАЗ» по телефону (347) 273-04-83.

Управляющая организация
ГУП РБ «УАЗ»

Собственник

_____ / Берг Э.Р. /

_____ / _____ /

Приложение № 4

к Договору управления многоквартирным домом

№ _____ от «____» _____ 201_г.

**Перечень коммунальных услуг,
предоставляемых в многоквартирном доме,
в том числе на общедомовые нужды**

1. Холодное водоснабжение.
2. Горячее водоснабжение.
3. Водоотведение.
4. Электроснабжение.
5. Отопление.

Управляющая организация
ГУП РБ «УАЗ»

Собственник

_____ / Берг Э.Р. /

_____ / _____ /