

Договор (агентский)
управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения

г.Казань

« _____ » _____ 20 _____ года

Собственник жилого помещения _____

_____ , расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Казань, ул. _____, д. _____, кв. _____, именуемый далее "Собственник", действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности _____, с одной стороны, и

ООО "Управляющая компания Вахитовского района", именуемая далее "Управляющая организация", в лице Генерального директора Ш.Ф.Тетрушвили, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (агентский) управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения (далее по тексту - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения. Основные понятия и термины.

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами.

1.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация в порядке и на условиях, установленных общим собранием.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Конституцией Республики Татарстан, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Татарстан, регулирующими жилищные отношения.

1.4. *общее имущество в многоквартирном доме* - принадлежащие собственникам 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 озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. *Управляющая организация* - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме на выполнение функций по управлению домом.

1.6. *Исполнители* - организации различных форм собственности, осуществляющие на основании договора с Управляющей организацией отдельные виды работ, по обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от имени и за счет Собственника в пределах, установленных договором.

2. Предмет Договора.

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства за агентское вознаграждение совершать от имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме _____, по предоставлению коммунальных услуг (при отсутствии у собственника соглашения на прямые расчеты с поставщиком коммунальных услуг) Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

3. Обязанности Сторон.

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.3. Своевременно в порядке, установленном настоящим Договором, оплачивать оказанные ему услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.2.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее(-ие) на праве собственности помещение(я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля, имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирурующих организаций.

3.2.5. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в

том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.2.8. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.2.9. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора.

3.2.10. Ежемесячно передавать показания индивидуальных приборов учета в территориальное отделение расчетного центра. При не передаче показаний индивидуальных приборов учета начисления за потребленные коммунальные услуги производятся по нормативам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.11. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.3.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Собственнику и лицам, пользующимся на законном основании помещением Собственника.

3.3.3. В целях исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.2 настоящего Договора заключать нижеследующие договоры с организациями, оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества, а также с организациями коммунального комплекса на снабжение коммунального комплекса на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг Собственнику, иным законным пользователям помещения: - холодное и горячее водоснабжение; - водоотведение; - отопление; - дератизация (дезинсекция); - обслуживание лифта; - вывоз твердых бытовых отходов; - уборка мест общего пользования; - уборка придомовой территории; - обслуживание мусоропроводов; - текущий ремонт жилого дома; - техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых водопроводно-канализационных сетей; - техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сетей отопления; - техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых электрических сетей; - иные услуги.

3.3.4. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.3.5. Следить за сохранностью и надлежащим использованием объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6. Обеспечивать Собственника необходимой информацией (телефоны аварийных служб).

3.3.7. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.3.8. Производить начисление, сбор платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные настоящим договором, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.9. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере, кроме случаев, когда применяются тарифы, установленные действующими нормативно-правовыми актами, опубликованными в установленном действующим законодательством РФ порядке.

3.3.10. Рассматривать обращения Собственника и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.11. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника. Указания Собственника должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.3.12. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования многоквартирного дома о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.3.13. Регистрировать обращения Собственника о неисправности элементов, систем и коммуникаций, входящих в состав Общего имущества многоквартирного дома.

3.3.14. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.3.15. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права Сторон.

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий.

4.1.2. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.3. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.1.4. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации в установленный срок представлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с Исполнителями на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.5. В случае если собственники не инициируют общее собрание по вопросу утверждения размера платы за содержание жилого помещения на соответствующий год, управляющая организация вправе использовать в расчетах размер платы, утвержденный органом местного самоуправления для нанимателей помещений по договорам социального найма муниципального жилищного фонда на аналогичный период с учетом индексаций.

4.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за услуги.

4.2.7. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальной услуги Собственнику в порядке, установленном главой XI Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, в случае наличия у Собственника задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу.

4.2.8. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

4.2.10. Осуществлять контроль над деятельностью подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.11. Иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5. Ответственность Сторон.

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

5.2. Собственник несет ответственность:

- за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора.

- за несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Управляющая организация несет ответственность:

- за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба;

- по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями.

6. Форс-мажор.

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. Порядок расчетов.

7.1. Цена договора определяется как сумма платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

- плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление.

Плата за управление жилищным фондом является агентским вознаграждением Управляющей организации за исполнение последних принятых на себя обязательств согласно настоящему договору.

7.2. Размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме является равным тарифу за жилищные услуги для нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме и утверждается действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Постановлением Правительства Российской Федерации.

7.4. Собственник вносит плату на целевой расчетный счет Управляющей организации.

7.5. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, не позднее последнего числа месяца, следующего за отчетным.

7.6. Агентское вознаграждение Управляющей организации является равным размеру платежа за «управление жилищным фондом» и утверждается действующим законодательством Российской Федерации для нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

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

7.8. Неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг определяется в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

8. Контроль за деятельностью Управляющей организации.

- 8.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:
- 8.1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.
- 8.1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственников.
- 8.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора.
- 8.1.4. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Собственником самостоятельно и(или) ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников.
- 8.2. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:
- 8.2.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.
- 8.2.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.
- 8.2.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.
- 8.2.4. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.
- 8.2.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.
- 8.2.6. Своевременность и регулярность представляемых Собственникам планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.
- 8.3. Недостатки, выявленные Собственником или ревизионной группой, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.
- Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.
- Управляющая организация в течение 10 календарных дней с момента получения акта вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя.

9. Разрешение споров.

- 9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.
- 9.2. При неурегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10. Срок действия и порядок изменения и расторжения Договора.

- 10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.
- 10.2. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год.
- 10.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению сторон, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.
- 10.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора не менее, чем за 30 дней до окончания срока его действия, он считается продленным на тот же срок на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.
- 10.6. Управляющая организация за 30 дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом 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 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.

11. Заключительные положения.

- 11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
- 11.2. Во всей остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

12. Адреса и подписи Сторон.

«Управляющая организация»

ООО "Управляющая компания Вахитовского района"

Юридический/фактический адрес: 420015, г.Казань, ул.Муштары,

д.33 «Б», этаж 1, помещение №1

ОГРН 1051622164582

ИНН 1655102541, КПП 165501001

Телефон: 264-40-92

Генеральный директор

_____/Ш.Ф.Тетрушвили/

«Собственник» _____

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____,

код подразделения _____

подпись, ФИО _____/_____