АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Азнакаево 01.01 2021 г.

ООО УК «Жилсервис-Азнакаево», именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице Директора Гарайшина Руслана Маратовича, действующего на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и собственник помещения Кондратьев Федор Альтурович, именуем__ в дальнейшем "Собственник", действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением (жилым/нежилым – нужное подчеркнуть) по адресу: Маяковского 6 – 1, находящимся в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. **Исполнитель** – управляющая компания, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, организации и обеспечению предоставления коммунальных и жилищных услуг Собственнику.

1.3. **Поставщики** - организации различных форм собственности, на которые возложены обязательства по предоставлению Собственнику жилищно-коммунальных услуг (ресурсов), в том числе вывоза ТБО, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения до границы эксплуатационной ответственности,

1.4. Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

1.4.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

1.5. **Подрядчики** - организации различных форм собственности, которым могут быть поручены работы по текущему ремонту и текущему содержанию внутридомовых сетей до внешней стены многоквартирного жилого дома - теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации, общедомовых сетей электроснабжения, работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.6. **Расчетная организация** – организация, осуществляющая расчет, начисление, сбор платежей с собственников за услуги Исполнителя.

1.7. 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 состав общего имущества многоквартирного дома входят:

1) 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме;

3) 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;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

1.8. 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. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.9. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.10. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является организация работ по надлежащему содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечению заключения договоров на предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения, членам его семьи и иным лицам, пользующимся на законном основании помещением, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.1.2. В целях исполнения настоящего договора Исполнитель действует от имени и за счет Собственника, в том числе:

- производит заключение договоров с Поставщиками на предоставление услуг (коммунальных ресурсов);
- организовывает проведение конкурса по выбору Подрядчика на проведение капитального ремонта;
- заключает договоры с Подрядчиками на содержание и текущий ремонт внутридомовых сетей теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения от границы эксплуатационной ответственности;
- проводит расчеты с Поставщиками и Подрядчиками на основании заключенных договоров и актов выполненных работ.
- аккумулирует средства федеральной, республиканской и муниципальной доли средств на проведение капитального ремонта на счете регионального оператора в соответствии с действующим законодательством.
- осуществляет сбор средств доли собственников на капитальный ремонт по решению общего собрания собственников помещений и аккумулирует их на счете регионального оператора.
- заключает договора на технический надзор за проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома с третьими лицами.

2.1.3. Исполнитель собственными силами, но за счет Собственника выполняет работы по текущему содержанию общего имущества Собственника (уборка мест общего пользования, уборка придомовой территории, и т.д.) либо иные виды работ, связанные с управлением многоквартирными жилыми домами, по перечню и видам согласно действующего законодательства РФ.

2

2.1.4. Исполнитель от имени и за счет Собственника заключает договора об использовании общего имущества Собственника в многоквартирном доме (на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров аренды, обслуживание домофона и иных сделок, предусмотренных действующим законодательством).

2.2. Перечень оказываемых жилищных услуг и услуг по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества в многоквартирном доме:
- Управление жилым фондом;
- Капитальный ремонт;
- Уборка внутридомовых мест общего пользования;
- Уборка придомовой территории;
- Текущий ремонт жилых здании
- Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных сетей, водопроводно - канализационных сетей;
- Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных сетей центрального отопления;
- Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных сетей электроснабжения;
- Обслуживание общедомовых газопроводных сетей;
- Домофон (в случае заключения договора через Управляющую компанию);
- Дератизация;
- Вывоз ТБО (в случае заключения договора через Управляющую компанию);
- ТО вентиляционных каналов
- Содержание и текущий ремонт дымоходов
- Техническое обслуживание (сопровождение) оборудования автоматизированной системы по сбору и отображению поквартирных данных приборов учёта холодного, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения и газа.
- и другие жилищные услуги при необходимости при оказании ЖКУ;

производится согласно действующего законодательства РФ

2.3. Перечень коммунальных услуг:
- Теплоснабжение; (в случае заключения договора через Управляющую компанию)
- Холодное водоснабжение; (в случае заключения договора через Управляющую компанию)
- Горячее водоснабжение; (в случае заключения договора через Управляющую компанию)
- водоотведение; (в случае заключения договора через Управляющую компанию)
- Электроснабжение (в случае заключения договора через Управляющую компанию)
- Обращение с тв.коммунальными отходами (в случае заключения договора через Управляющую компанию);
- и другие коммунальные услуги при необходимости при оказании ЖКУ.

2.4. Исполнитель обеспечивает функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (общедомовое имущество):

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

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

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

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) прочистка канализационного лежака;

г) проверка исправности канализационных вытяжек;

д) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

е) частичный ремонт кровли;

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

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

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

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

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

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

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.4.2.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:
- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:
- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.

2.4.2.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
- нижних трех этажей - 5 дней в неделю;

- выше третьего этажа - 2 раза в неделю,

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

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов - 2 раза в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

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

2.4.2.5. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования осуществляется согласно плана графика.

2.4.2.6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы у Подрядчиков:

ООО «Инженерные сети» - 8(85592) 7-86-86

ООО «ЖилЭнергоСервис» - 8(85592) 7-86-87

2.5. Исполнитель оказывает жилищно-коммунальные услуги Собственнику по перечню и видам работ согласно действующего законодательства РФ.

2.6. Услуги, работы Исполнителя, не относящиеся к общедомовому имуществу, выполняются за отдельную плату.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Исполнитель обязуется**:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома, в том числе:

- обеспечивать контроль за надлежащим санитарным и техническим состоянием общего имущества в многоквартирном доме в сроки и технических параметрах качества в соответствии с действующим законодательством;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома (очередные и внеочередные);
- создавать домовой комитет многоквартирного дома, привлекать для выполнения работ (услуг) старших по домам.

3.1.2. Организовывать заключение с Поставщиками или Подрядчиками договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг (ресурсов), необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять контроль за исполнением Поставщиков или Подрядчиков принятых обязательств согласно заключенным договорам в соответствии с п. 3.1.2 договора.

3.1.4. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, согласно действующего законодательства.

3.1.5. Обеспечить проведение для Собственника работ по капитальному ремонту и/или заключения с Подрядчиками договоров о проведении капитального ремонта:

3.1.5.1. Планировать объем капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома совместно с региональным оператором;

3.1.5.2. Организовывать проведение конкурса по выбору Подрядчика на проведение капитального ремонта.

3.1.5.3. Проводить расчеты с Подрядчиками на основании заключенных договоров и актов выполненных работ.

3.1.5.4. Аккумулировать средства федеральной, республиканской и муниципальной доли средств на проведение капитального ремонта на счете регионального оператора в соответствии с действующим законодательством.

3.1.5.5. Осуществлять сбор средств доли собственников на капитальный ремонт по решению общего собрания собственников помещений и аккумулировать их на счете регионального оператора.

3.1.6. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов на оплату ЖКУ в соответствии с требованиями п.4.4 настоящего договора.

3.1.7. Обеспечить выполнение работ и расходование средств со счета регионального оператора на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Ежегодно на отчетных собраниях предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий настоящего договора.

3.1.9. В случае расторжения договора согласно условиям, предусмотренным Разделом 6 настоящего договора, передавать 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.

3.1.10. Обеспечить прием от Собственника платы за жилищно-коммунальные услуги. Осуществлять контроль за расчетом и начислением платежей, включенных в единый платежный документ платежи за предоставляемые Собственнику жилищно-коммунальные услуги.

3.2. **Исполнитель имеет право**:

3.2.1. В случае невнесения Собственником платы в течение двух месяцев поручать Исполнителю, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи горячего водоснабжения, водоотведения, электроэнергии и сигнала кабельного телевидения в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.2. Подавать иски в суд по взысканию задолженности с собственников за жилищно-коммунальные услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

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

3.2.3.1. При необходимости, на усмотрению Исполнителя, производить внеплановые осмотры в любой день без уведомления собственника с 7:00 до 21:00 по времени.

3.2.4. Заключать договоры об использовании общего имущества Собственника в многоквартирном доме (на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров аренды и т.д.).

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.6. Выполнять иные работы по оказанию жилищных услуг Собственнику собственными силами.

3.2.7. При неисполнении Собственником обязательств, предусмотренных п. 3.3.12 договора, совместно с соседями и старшими по подъезду (дому) составлять акты о фактическом количестве жильцов, проживающих в жилом помещении Собственника.

3.2.8. Производить расчет платежей за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ и РТ.

3.2.9. В случае неоплаты задолженности за жилищно-коммунальные услуги, образовавшейся на дату расторжения договора, предусмотренного п. 6.3 договора, передать указанную задолженность вновь избранной управляющей компании, товариществу собственников жилья по договору уступки прав требования, цессии.

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

3.3. **Собственник обязуется:**

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

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2.1. Вносить плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды) в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, предусмотренные действующим законодательством РФ, РТ и актами органов местного самоуправления

3.3.5. Заключать отдельный договор на вывоз крупногабаритного мусора.

3.3.6. Нести полную материальную ответственность за порчу общедомового имущества или имущества иных собственников МКД при проведении работ (в том числе с привлечением третьих лиц):

а) по переустройству инженерных коммуникаций внутри жилого помещения, в том числе общедомовых инженерных коммуникаций;

б) по перепланировке (переустройству) жилого помещения.

в) при установке кондиционера, антенн на фасад МКД без соответствующего разрешения общего собрания собственников МКД, собственник жилого (нежилого помещения) несёт ответственность за порчу общедомового имущества, а также административную и уголовную ответственность при повреждении имущества третьих лиц и за вред, причинённый здоровью (при обрушении снега, сосулек с установленного оборудования и самого установленного оборудования).

г) если техническим паспортом МКД, не предусмотрен козырёк балкона (на последних этажах), либо установлен без соответствующего решения общего собрания собственников МКД и УК, собственник обязан производить чистку снега и наледи на козырьке балкона во избежание причинения вреда здоровью и порчи имущества третьих лиц.

За возведение самовольной конструкции козырька балкона (на последних этажах) собственник несёт гражданскую, административную и уголовную ответственность".

3.3.7. В соответствии с действующим законодательством обеспечивать доступ уполномоченных представителей Исполнителя для проведения осмотров, предусмотренных п. 3.2.2, и п. 3.2.2.1. договора, а также для контроля за количеством фактически проживающих граждан в жилом помещении Собственника.

3.3.8. Не позднее 20-25 числа отчетного месяца передавать показания квартирных приборов учета коммунальных услуг.

3.3.9. Не позднее пяти дней до даты истечения срока эксплуатации квартирных приборов учета приобрести новый прибор учета либо произвести поверку старых приборов учета, о чем письменно уведомить Исполнителя.

3.3.10. Не позднее двух дней с даты замены (после поверки либо нового прибора учета) письменно, по телефону уведомить Исполнителя о готовности к его опломбированию и согласовать с Исполнителем время и дату опломбирования квартирного прибора учета.

3.3.11. Обеспечить доступ ответственного представителя Исполнителя для опломбирования квартирных приборов учета.

3.3.12. Не позднее двух дней с даты сдачи жилого помещения в найм письменно уведомить Исполнителя о сроках сдачи в найм помещения и количестве проживающих.

3.3.13. За счет собственных средств производить поверку (согласно сроку указанном в паспорте) в случае выхода из строя произвести замену (на аналогичный с импульсным выходом) поквартирных приборов учёта холодного, горячего водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения.

3.4. **Собственник имеет право**:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Азнакаево норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

3.4.3. Выносить предупреждение Исполнителю на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома и давать срок не менее 1 месяца для улучшения работы, если работа Исполнителя признается неудовлетворительной.

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

3.4.5. Контролировать выполнение Исполнителя его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.6. Собственник имеет право обращаться лично или через своего представителя с заявлением о несоответствии жилищно-коммунальных услуг установленным стандартам, а также с заявлением о неправильном начислении платы за жилищно-коммунальные услуги Поставщиков или в претензионную комиссию.

Заявление подается Собственником в письменном виде или по телефону диспетчерской службы. 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 путем устранения причины нарушения услуг и не взимания либо снижения платы за соответствующие услуги, а также осуществления перерасчета при неправильном начислении платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стороны руководствуются правилами, установленными Правительством Российской Федерации, Республики Татарстан и органами местного самоуправления.

3.4.8. Получать полную информацию по начислению платежей за жилищно-коммунальные услуги, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с действующим законодательством и Уставом Управляющей компании.

4.2.1. Стоимость технического обслуживания (сопровождение) оборудования автоматизированной системы по сбору и отображению поквартирных данных приборов учёта холодного, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения и газа, составляет 60,00 (Шестьдесят) рублей 00 копеек с квартиры в месяц.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством РФ, РТ, актами органов местного самоуправления.

4.4. Размер платы за работу и услуги, указанный в п.п.4.1., 4.2, 4.3 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен в соответствии с действующим законодательством РФ, РТ, актами органов местного самоуправления.

4.5. Собственник вносит плату за жилищно-коммунальные услуги оказываемые Исполнителем в соответствии с счёт – квитанцией выставляемой расчётной организацией (по реквизитам указанным в счёт - квитанции).

Собственник вносит плату по счету-квитанции по указанным в ней реквизитам не позднее двадцать пятого числа месяца, следующего за расчетным.

4.5.1. В счетах-квитанциях могут указываться реквизиты Исполнителя, Поставщика, а также третьих лиц по п. 4.5.2. договора.

4.5.2. Исполнитель и (или) Поставщики, Подрядчики имеют право осуществлять расчеты с Собственником и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей, а также банковских платежей агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Платежи за коммунальные услуги устанавливаются с учетом их фактического потребления (при наличии приборов учета) либо нормативов потребления с учетом нормативных требований и качества, определяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. В случае принятия на общем собрании собственников помещений соответствующего решения объем коммунальной услуги на общедомовые нужды сверх нормативов потребления распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.9. В состав платежей за потребление коммунальных услуг холодного, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжение включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общих домовых приборов учета, используемые на общедомовые нужды (в частности, при осуществлении промывки систем центрального отопления, водоотведению, полив, уборка подъездов и т.д.) при производстве соответствующих видов работ.

- *в состав платежей за потребление коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общих домовых приборов учета используемые на общедомовые нужды.*

4.10. Неиспользование Собственниками 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 осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации, за исключением платы на общедомовые нужды.

4.11. Не является основанием для изменения платы за жилищно-коммунальные услуги:

4.11.1. Изменение формы собственности на помещение,

4.11.2. Изменение оснований пользования помещением,

4.11.3. Ликвидация Исполнителя;

4.11.4. Изменение формы управления.

4.12. В случае ликвидации Исполнителя или изменения формы управления обязанность Собственника по оплате задолженности услуг по п. 1.3. возникает непосредственно перед Поставщиками.

4.13. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества определяется в порядке, установленном пунктами 3.4.6 и 3.4.7 настоящего договора.

5. ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЯ

5.1. Вознаграждение Исполнителя по п. 2.1.2 договора составляет плата по статье «Управление жилым фондом».

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность за исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Права и обязанности Исполнителя по обеспечению предоставления коммунальных услуг Собственнику, в том числе на общедомовые нужды, а также права и обязанности Собственника по исполнению обязательств при получении коммунальных услуг, не урегулированные настоящим договором, определяются в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ и РТ и органами местного самоуправления.

7. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

7.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в слу несоблюдения Исполнителем своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 1 месяц при услов 100% оплаты задолженности за жилищно-коммунальные услуги, образовавшейся на дату расторжения договора;

- в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 1 месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- в одностороннем порядке в случае принятия решения Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома иной формы управления многоквартирным домом при условии 100% оплаты задолженности за жилищно-коммунальные услуги, образовавшейся на дату расторжения договора;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Исполнителя, если не определен его правопреемник.

7.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности МКД передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение. Срок передачи – 30 дней.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации и проведении Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Исполнителем или на Общем собрании.

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

8.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника либо Исполнителя.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

9.2. Договор заключен сроком на 5 лет.

9.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся по одному у каждой из сторон. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

Исполнитель: **ООО УК «Жилсервис-Азнакаево**	**Собственник:** Ханафиев И.И.
РТ, 423330, г. Азнакаево, ул. Нефтяников д.25	паспорт 9212 346778
Р.сч. 40702810201000061056	Отделением УФМС России
В ПАО Банк Зенит	по РТ в Мр районе
К.сч. 30101810000000000272	06.08.2012г.
ИНН/КПП 1643014869/164301001	тел: 9874033226
БИК 044525272	
ОГРН 1161690124848	
Тел./факс: 8(85592) 7-09-07, 7-09-50	

Директор
ООО УК «Жилсервис-Азнакаево»
/Г.М. Гарайшин/

Собственник
/ Ханафиев И.И. /