Приложение № ___
к протоколу общего собрания собственников многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
г. Уфа, ул. Мелеузовская, д. 19,
от _____20___ г. № _____

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. _____ " __ " _____20___г.

_____ОАО «УЖХ Калининского района ГО г.Уфа РБ»
(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)
именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице _____директора Шамматова И.Т._____,
(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)
действующего на основании _____Устава_____, с одной стороны и
(устава, доверенности и т.п.)

_____,
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

_____,
(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)
являющ _____ собственником(ами) (далее – Собственник(и) _____
(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № _____ , комнат(ы)
в коммунальной квартире № _____)
общей площадью_____ кв.м, жилой площадью_____кв.м на ____ этаже _____ -х этажного
многоквартирного дома по адресу: **450069 г. Уфа, ул. Мелеузовская д. 19**
_____ (далее -Многоквартирный дом),
(индекс, улица, номер дома, номер корпуса)
на основании _____[1],
_____
(свидетельства 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 « ____ » _____ г, выданного _____
_____,
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)
или представитель Собственника в лице _____
_____,
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____
_____,
(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа или акта органа местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности, оформленной в соответствии с требованиями
п. 3 ст. 185.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально)
или_____,
(фамилия, имя, отчество председателя товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива)
действующие на основании _____ , именуемые совместно Стороны,

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

[1] В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу указанного Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании (далее ненужное зачеркнуть):

решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом;

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном протокол №_____ от «_____»_____20 ___ г. / протоколе № _____ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от « ___ »_____20 ___ г., проведенного

_____/(ненужное зачеркнуть).

(наименование органа местного самоуправления, проводившего конкурс)

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным 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 августа 2006 г. № 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 апреля 2013 г. № 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 6 мая 2011 г. N 354, постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 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, постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

1.4. В случае если собственник жилого (нежилого) помещения или иное лицо, использующее жилое (нежилое) помещение на законных основаниях имеет договоры с ресурсоснабжающей организацией на поставку коммунальных ресурсов (предоставление коммунальных услуг), то настоящий Договор распространяет свое действие на отношение Сторон, не урегулированные перечисленными договорами и действующим законодательством.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по поручению Собственника в течение согласованного в пункте 9.2 настоящего Договора срока за оплату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме на законных основания лицам (далее именуемых Потребители), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние на момент заключения договора указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений в многоквартирном доме и

Потребителю, проживающим в многоквартирном доме.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем, указанным и в приложении №2 к настоящему Договору и последующими изменениями и дополнениями к нему в пределах стоимости таких работ, утвержденной общим собранием собственников либо определенной в порядке, установленном настоящим договором.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

Предоставление потребителям коммунальной услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, обращения с твердыми коммунальными отходами производится путем заключения договоров ресурсоснабжения с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Коммунальные услуги электроснабжения, газоснабжения предоставляются потребителям ресурсоснабжающей организацией на основании договоров, заключенных ею с собственниками помещений.

При наличии у Собственника договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов (предоставление коммунальных услуг), то настоящий Договор распространяет свое действие на отношения Сторон, не урегулированные перечисленными договорами.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, а также устранять аварии, в сроки, установленные законодательством.

3.1.5. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.6. Рассматривать обращения Собственника, вести их учет, принимать меры, по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.7. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, официальном сайте предприятия.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.9. В течение действия гарантийных сроков на виды работ, недостатки и дефекты считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.10. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и Потребителях в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде, учитывая требования Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.1.11. Готовить предложения и решать вопросы о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе.

3.1.12. Заключать с организациями поставщиками коммунальных ресурсов договоры на снабжение коммунальными услугами Собственников и Потребителей, в объемах и с качеством, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.13. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов на основании которых будет вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, установленных в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.1.14 Направлять Собственникам платежные документы до 1 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.15. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещением(ями), выдавать в день обращения справки, установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, а также иные документы, в установленный законодательством срок.

3.1.16. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета (при наличии технической возможности), соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений.

3.1.17. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленными законодательством и настоящим Договором, а также
с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом, неустоек (штрафов, пени) или предусмотренных настоящим договором.

3.1.18. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года. Также отчет о выполнении Договора предоставляется путем размещения на официальном сайте управляющей организации, согласно Стандарта раскрытия информации, утвержденного постановлениями Правительства РФ.

3.1.19. На основании заявки Собственника или Потребителя, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

3.1.20. Осуществлять учет зарегистрированных граждан и вести прием документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета граждан, в порядке установленном действующим законодательством.

3.1.21. Обеспечивать предоставление потребителям в жилых помещениях коммунальных услуг: холодного, горячего водоснабжения, водоотведения путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, учета и контроля показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациями.

3.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплатежей и пени.

3.2.3. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику и Потребителю коммунальных услуг в случае неполной оплаты Собственником или Потребителем одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3.2. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.3.3. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны
и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без проекта, согласованного с управляющей организацией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины
мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

е) обеспечить доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре для проведения ремонтных работ, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

з) в течение 30 дней с момента возникновения права собственности передать в Управляющую организацию копию документа о праве собственности.

3.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.6. Допускать представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем время, в сроки, установленными действующими нормативно-правовыми актами, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

Допускать вышеуказанных представителей в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых, общедомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме.

3.3.8. Ознакомить всех дееспособных граждан, проживающих совместно с ним в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями настоящего Договора.

3.3.9. При возникновении аварийных ситуаций обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей и жилищно-эксплуатационной организаций.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполняемых работах и оказываемых услугах Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении, при наличии подтверждающих документов об отсутствии технической возможности установки индивидуального прибора учета по соответствующей услуге.

3.4.3.Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, основанием для возмещения является акт, составленный в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Путем подписания настоящего договора Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных при выполнении функций, связанных с начислением, приемом, учетом платежей и других услуг, связанных с исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также на поручение обработки персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания и взыскания платежей (задолженности) в судебном порядке.

Состав персональных данных, перечень действий по обработке персональных данных, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется исходя из перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении №2, к настоящему Договору в размере 19,50 руб/кв.м в месяц, которая состоит из управления 6,26 руб/кв.м в месяц и содержание и ремонт 13,24 руб/кв.м в месяц

Перечень выполняемых работ с указанием стоимости услуг отражается в приложении №2 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

4.2. Цена договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере 19,50 рублей в месяц за один кв.м общей площади помещения(й) Собственника (на момент заключения договора).

Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого календарного года действия настоящего договора предоставить Собственнику и другим собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечней, указанных в приложении № 2, с приложением расчета расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Указанный расчет является основанием принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в указанный срок не проводилось, или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то управляющая организация, начиная с первого месяца следующего планового периода, вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с учетом установленного уровня инфляции на плановый период.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам на коммунальные услуги, установленными в соответствии с действующим законодательством, исходя из фактического потребления коммунальных услуг, определенного на основании показаний индивидуальных, квартирных или коллективных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченным органом.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов установленного действующим законодательством образца.

4.7. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги
на расчетный счет Управляющей организации, либо на специальный счет платежного агента.

4.8. Не использование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества осуществляется перерасчет за содержание и ремонт жилого помещения при наличии подтверждающего документа.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные
услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего
нормативного акта.

4.12. При изменении тарифов на коммунальные ресурсы и (или) нормативов потребления коммунальных ресурсов, используемых в целях использования и содержания общедомового имущества в многоквартирном доме, для расчета стоимости коммунальных ресурсов Управляющая организация использует новые тарифы и (или) нормативы начиная с даты начала действия новых тарифов и (или) нормативов.

4.13. Оплата дополнительных услуг (видеонаблюдение, шлагбаум, ЗПУ и пр.) производится дополнительно и вносится отдельной строкой в платежный документ.

4.14. Собственники нежилых помещений обязаны приобретать холодную воду, электрическую энергию, услуги по водоотведению, потребляемые в нежилых помещениях, и тепловую энергию по договорам ресурсоснабжения, заключаемым в письменной форме с ресурсоснабжающими организациями.

4.15. Собственники нежилых помещений обязаны заключить договор с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) на оказание услуг по обращению с ТКО в порядке и в соответствии с требованиями, установленными законодательством в сфере обращения с ТКО.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести перерасчет Собственнику или Потребителю размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине потребителя.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. Собственник несет ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, в соответствии с действующим законодательством РФ и РБ.

5.5. При выявлении Управляющей организацией, совместно с участием совета

многоквартирного дома или иного, уполномоченного из числа собственников лица, факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе взыскать с Собственника жилого помещения понесенные убытки, связанные с распределением затрат на общедомовые нужды.

5.6 Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине.

5.7. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника определены в Приложении №3 настоящего договора, являющегося неотъемлемой частью данного Договора.

6. Порядок устранения нарушений условий настоящего Договора

6.1. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и Потребителя, общему имуществу Многоквартирного дома по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт о нарушении условий Договора. При составлении акта, учитываются технические особенности многоквартирного дома.

6.2. Акт составляется комиссией в составе не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, Потребителя), и других лиц.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, Потребителя).

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя,
члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником в письменном виде или электронном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

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

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Экземпляр настоящего Договора предоставляется Управляющей организацией Собственникам помещений индивидуально, по первому требованию Собственника, в иных случаях договор считается заключенным в соответствии со ст. 540 ГК РФ.

9.2. Договор считается заключенным на срок 5 лет с даты внесения Государственным комитетом РБ по жилищному и строительному надзору в реестр лицензий Республики Башкортостан.

9.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим 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.

9.4. 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.

9.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на неопределенный срок, на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором до принятия Собственниками, Управляющей организацией иного решения.

9.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

Собственник(и) (представитель собственника):

_____

(наименование Собственника, при необходимости)

_____(_____)

(подпись) (фамилия, инициалы)

печать Собственника (для организаций)

Паспортные данные (для Собственников граждан):

паспорт серии _____ № _____

выдан: (когда) _____

(кем) _____

(код подразделения) _____

Управляющая организация:

ОАО «УЖХ Калининского района ГО г.Уфа РБ»

_____(директор И.Т.Шамматов)

(подпись) (фамилия, инициалы)

печать Управляющей организации

Юридический адрес:
450039 г.Уфа ул. Ферина 19 корп. 3

Фактический адрес:
450039 г.Уфа ул. Ферина 19 корп. 3

Банковские реквизиты:
БИК 048073770
ИНН 0273072607
корреспондентский счет
30101810600000000770
р/счет 40702810100510000081
ПАО УРАЛСИБ г.Уфа

тел/факс/сайт (347) 238 43 81
/www.калининский-ужх.рф/

Приложение №2
к договору управления многоквартирного дома
№_____от «___» _____ 20____ г.

Перечень работ (услуг)

по содержанию и ремонту общего имущества МКД ул.Мелеузовская 19

Статьи расходов	руб.	руб./кв.м. общ. пл. в месяц
1. Расходы по текущему ремонту и набору работ	**238 552,99**	**3,16**
- гидравлические испытания и проверка системы отопления 1 раз в год, при подготовке МКД к зимним условиям	33 646,99	0,45
-общестроительные работы конструктивных элементов и инженерного оборудования МКД по результатам весеннего, осеннего осмотров , мелкий ремонт, укупорка (3-4-ый квартал)	204 906,00	2,71
2. Расходы по техническому обслуживанию конструктивных элементов и инженерного оборудования МКД, в том числе аварийное обслуживание	**194 669,62**	**2,58**
3. Расходы по содержанию домового хозяйства и придомовой территории:	**675 475,91**	**8,94**
3.1. Услуги сторонних организаций:	*285 568,97*	*3,78*
- Обслуживание лифтов (ежедневно)	172 041,84	2,28
- Расходы по обследованию и очистке вентканалов (2 раза в год в домах с газовыми плитами)	9 474,19	0,12
- Дератизация (ежемесячно)	1 704,10	0,02
- Дезинсекция (в период с мая по сентябрь)	4 800,53	0,06
- Освидетельствование лифтов (1 раз в год)	15 084,00	0,20
- Обследование лифтов, отработавших нормативный срок (по графику, 1 раз в год, после 25-ти лет службы)	50 302,80	0,67
- Обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО) (1 раз в год)	15 625,92	0,21
- Обслуживание узла учета тепловой энергии (ежемесячно)	10 009,87	0,13
Содержание экобокса по сбору и обезвреживанию ртутьсодержащих ламп (ежемесячно по мере накопления)	6 525,72	0,09
3.2. Услуги жилищных предприятий	*389 906,94*	*5,16*
- Расходы по уборке лестничных клеток	170 491,87	2,26
- Расходы по уборке придомовой территории	76 507,85	1,01
- Расходы по мехуборке придомовой территории в осенне-зимний период	9 999,84	0,13
- Обслуживание мусоропровода	132 907,38	1,76
4. Общеэксплуатационные расходы (страхование, амортизация имущества, ремонт машин и оборудования, содержание производственных и служебных помещений; оплата труда аппарата управления, мед.обслуживание, почтово-телеграфные расходы, программное обеспечение)	**177 042,86**	**2,34**
5. Услуги по начислению, приему платежей, расщеплению платежей, регистрационному учету	**52 245,65**	**0,69**
6. Услуги по управлению жилищным фондом (организация содержания, решение вопросов пользования общедомовым имуществом)	**91 903,93**	**1,22**
7. Рентабельность 3%	**42 896,72**	**0,57**
Итого стоимость услуг	**1 472 787,68**	**19,50**

в т.ч.	
управление	**6,26**
содержание и ремонт	**13,24**

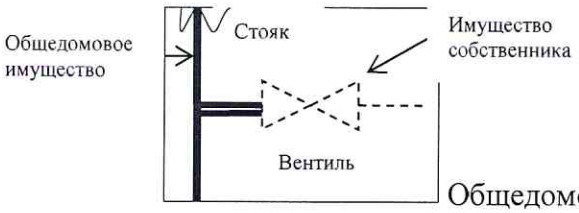
Приложение №3
к договору управления многоквартирного дома
№_____от «___» _____ 20____ г.

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника

Схемы разграничения балансовой принадлежности

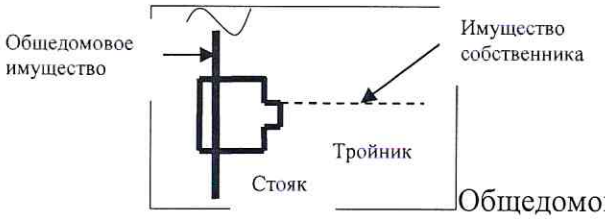
1. Водоснабжение и водоотведение.

ХВС и ГВС



Общедомовое имущество-от стояка до первого вентиля
Имущество Собственника- вентиль и внутренняя разводка в квартире

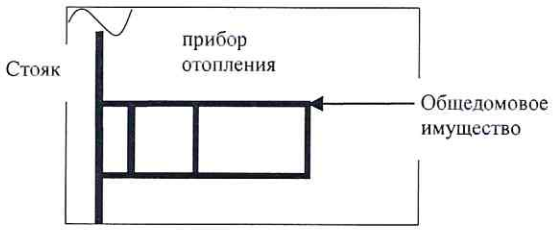
Канализация



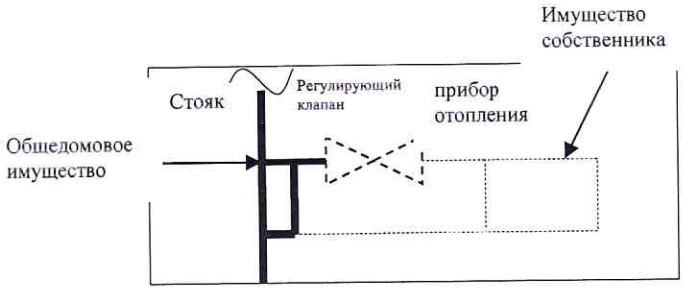
Общедомовое имущество-от стояка включая тройник
Имущество Собственника-от тройника - внутренняя разводка

2. Центральное отопление

Без регулирующего клапана-система центрального отопления в квартире относится к общедомовому имуществу

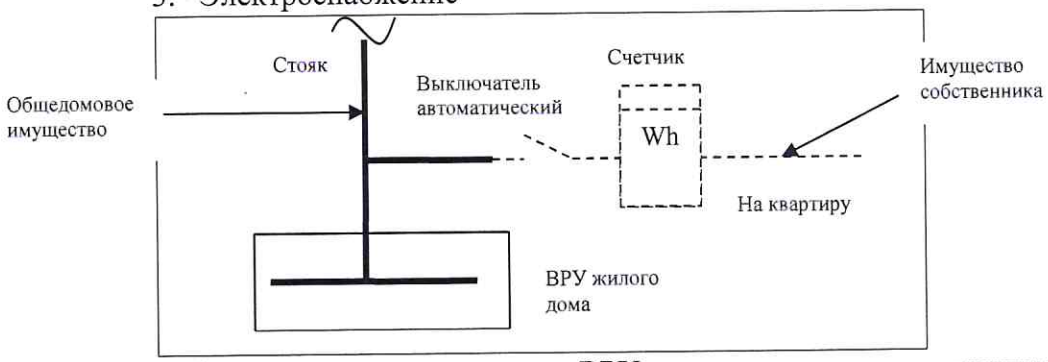


С регулирующим клапаном



Общедомовое имущество - от стояка до регулирующего клапана
Имущество Собственника - регулирующий клапан и радиаторы отопления

3. Электроснабжение



Общедомовое имущество - от ВРУ до автомата перед индивидуальным счетчиком

Имущество Собственника - автомат, индивидуальный счетчик и внутренняя разводка

На схеме:

———— *- общедомовое имущество, обслуживается за счет средств содержание общего имущества в МКД.*

---------- *- имущество Собственника, обслуживается за счет средств Собственника.*