

Договор № _____
управления многоквартирным жилым домом

г. Казань

«___» _____ 20__ г.

Некоммерческая организация «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан», в лице исполнительного директора Талгата Мидхатовича Абдуллина, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «**Фонд**», с одной стороны, и _____, имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами № _____, в лице _____, действующего (-щей) на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Фонд передает, а Управляющая компания принимает многоквартирный жилой дом с объектами внешнего благоустройства, расположенный по адресу: РТ, _____ (далее по тексту договора – МКД), и в течение согласованного условиями настоящего договора срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества МКД в целях обеспечения управления многоквартирным жилым домом, а также предоставлять коммунальные (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение (отопление), газоснабжение), жилищные и иные услуги гражданам и организациям, арендующим жилые и/или нежилые помещения в МКД (далее по тексту договора – нанимателям (арендаторам)), в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. №307, а также согласно Перечня предоставляемых жилищных и иных услуг Управляющей компанией (Приложение №1 к настоящему договору) и в необходимом объеме и в указанные сроки (Приложение №2 к настоящему договору), безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

Состав и состояние общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние определены техническим, кадастровым паспортами МКД и земельного участка.

Граница раздела эксплуатационной ответственности устанавливается (определяется) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, согласно действующему законодательству и условиям настоящего договора.

1.2. Характеристика МКД на момент заключения настоящего договора определена техническим паспортом многоквартирного жилого дома.

1.3. По настоящему договору Управляющая компания принимает на себя обязательства, совершать от своего имени и по согласованию с Фондом все необходимые юридические и фактические действия, касающиеся управления МКД, надлежащего содержания и обслуживания общего имущества МКД, а также предоставление коммунальных услуг, жилищных и иных услуг согласно Приложений №1 и №2 к настоящему договору, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания нанимателей/арендаторов.

1.4. Настоящий договор является возмездным, по которому Управляющая компания получает согласно условий настоящего договора вознаграждение по управлению домом.

1.5. Заключение настоящего договора не влечет перехода права собственности на жилые и нежилые помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом, за исключением случаев, указанных в условиях настоящего договора.

Управляющая компания, без согласия Фонда, не вправе передавать права и обязанности по настоящему договору третьим лицам.

1.6. Правообладателем МКД, указанного в п.1.1 настоящего договора, и построенного в рамках реализации Республиканских жилищных программ (далее - Программы), является Фонд.

1.7. Настоящий договор является договором управления многоквартирным жилым домом и одновременно агентским договором (договор смешанного вида).

2. Цена договора, размер платы за коммунальные и жилищные услуги, порядок внесения

2.1. Цена настоящего договора определяется стоимостью услуг Управляющей компании по управлению жилым домом, согласно тарифа, установленного Решением Фонда и указанного в Приложении №3. Оплата услуг Управляющей компании осуществляется путем оплаты счета-фактуры, в которой установлен размер платы управления, определяемый от площади жилых и нежилых помещений. Услуги Управляющей компании по управлению оплачиваются нанимателями (арендаторами) жилых и нежилых помещений, Фонд же оплачивает услуги по управлению за нераспределенные жилые и нежилые помещения. С момента их заселения нанимателями (арендаторами) услуги оплачивают наниматели помещений.

2.2. Управляющая компания, на основании решения Фонда, устанавливает и организует порядок расчетов и начислений с нанимателями (арендаторами) помещений МКД за представленные жилищно-коммунальные услуги, выставленные на основании счет-фактуры Управляющей компанией.

2.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, а при неисправности или отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

Размер платы за жилищные услуги определяется решением Фонда и устанавливается в Приложение №3.

2.5. Плата за жилищно-коммунальные услуги нанимателями (арендаторами) вносятся ежемесячно до 30 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.6. Плата за содержание, ремонт общего имущества в МКД, коммунальные услуги нераспределенных помещений вносятся Фондом на основании платежных документов и подписанных актов выполненных работ, а также отчета по начислениям с указанием сроков и объемов, представляемых Управляющей компанией.

2.7. В выставляемом платежном документе нанимателю (арендатору) указывается: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь жилого (нежилого) помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных жилищно-коммунальных услуг, установленные тарифы на жилищно-коммунальные услуги, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного договора, сумма перерасчета задолженности жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды.

2.8. Неиспользование помещений нанимателем/арендатором не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные и иные услуги.

2.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года.

2.10. Плата за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307.

2.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и решения Фонда.

3. Права и обязанности Управляющей компании

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Принимать участие в работе комиссии по приемке в эксплуатацию законченных строительством МКД в качестве эксплуатирующей организации.

3.1.2. Принять по строящимся МКД от Фонда, по акту приема - передачи копии исполнительной и проектно-сметной документации, копии технических паспортов, разрешение на строительство, разрешение на ввод и иные документы по МКД, необходимые Управляющей компании для осуществления своих прав и обязанностей по настоящему договору.

3.1.3. Осуществлять визирование акта реализации, акта приема - передачи МКД и/или его составных частей, подписываемого между Фондом и Техническим Заказчиком строительства МКД, на предмет подтверждения со стороны Управляющей компании готовности МКД к эксплуатации, предоставлению (заселению) и размещению нанимателей (арендаторов), а также отсутствия (либо наличия) замечаний и недоделок по выполненным Техническим Заказчиком строительства МКД строительным-монтажным и иным работам.

3.1.3.1. В случае наличия замечаний и недоделок завизировать акт реализации, акт приема-передачи МКД и/или его составных частей, подписываемого между Фондом и Техническим Заказчиком строительства МКД, с приложением документов, указывающих на конкретные замечания и недоделки.

3.1.4. В течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора, уведомить нанимателей (арендаторов) о своем наименовании, адресах и телефонах, именах ответственных должностных лиц и их телефонах, а также телефонах диспетчерских и дежурных служб.

3.1.5. Заключить от своего имени договоры на поставку жилищных и коммунальных услуг для МКД с поставщиками данных услуг, с последующим предоставлением копий договоров в Фонд в течение 10 (дней) с момента заключения, а также в случае необходимости заключить договор с организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание.

3.1.6. Совместно с уполномоченным представителем Фонда производить контроль, оценку качества, объемов и сроков предоставленных, (выполненных) услуг (работ) поставщиками (подрядчиками) данных услуг (работ).

3.1.7. Требовать от поставщиков (подрядчиков) услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений в предоставлении (выполнении) услуг (работ), возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненные МКД вследствие допущенного и установленного нарушения.

3.1.8. Заключить от своего имени с нанимателями (арендаторами) соглашение о перемене лиц в обязательстве (по оплате), приведенное в Приложении №4 настоящего договора, в целях сбора и начисления жилищно-коммунальных услуг, начисление по которым осуществлять с даты подписания актов приема-передачи жилого или нежилого помещения.

Расторгнуть с нанимателями (арендаторами) соглашение о перемене лиц в обязательстве (по оплате) на дату подписания акта сдачи-приема жилого или нежилого помещения.

3.1.9. Самостоятельно предоставлять до 15-го числа каждого месяца, следующего за расчетным, нанимателям (арендаторам) счета-квитанции, для своевременного внесения ими платы за жилищно-коммунальные и иные услуги.

При расторжении с нанимателем (арендатором) соглашения о перемене лиц в обязательстве (по оплате) в целях сбора и начисления жилищно-коммунальных услуг, выдавать

справки о наличии либо отсутствии задолженности за оказанные услуги на дату расторжения вышеуказанного соглашения.

3.1.10. В течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня изменения тарифов на коммунальные услуги, потребляемые в соответствии с показаниями индивидуальных приборов учета, информировать нанимателей (арендаторов) о нормативах потребления, порядке расчетов за предоставленные коммунальные услуги.

3.1.11. Информировать Фонд в письменной форме об изменении и/или установлении размера тарифа по коммунальным услугам для нанимателей (арендаторов) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента их изменения и/или установления.

3.1.12. Принимать все предусмотренные действующим законодательством меры по взысканию с нанимателей (арендаторов) задолженности по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.1.13. Ежемесячно до 10-го числа каждого месяца, следующего за расчетным, представлять в Фонд подтверждающие документы, акты выполненных работ по жилищным-коммунальным услугам нераспределенных помещений для расчетов между Сторонами.

3.1.14. Осуществлять начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, производить расчеты с поставщиками указанных услуг.

3.1.15. Создавать, обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания и деятельности нанимателей (арендаторов).

3.1.16. Исправлять по требованию Фонда выявленные недостатки, если в процессе оказания услуг Управляющая компания допустила ухудшение качества предоставляемых услуг.

3.1.17. Осуществлять контроль над действиями совершаемыми нанимателями (арендаторами) по переустройству и (или) перепланировке жилого и нежилого помещения без письменного согласия Фонда.

3.1.18. Контролировать использование нанимателями (арендаторами) помещений и конструктивных элементов МКД, в соответствии с их назначением и соблюдением ими правил пользования, установленных действующим законодательством.

3.1.19. Осуществлять осмотр технического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, снятие показаний приборов учета посредством автоматической системы снятия показаний.

3.1.20. Обеспечить эксплуатацию и содержание МКД в соответствии с утвержденными правилами и нормами, а также действующими законодательными, нормативными и методическими документами, регламентирующими данные вопросы.

3.1.21. Осуществлять контроль за эксплуатацией санитарно-технического, электрического, газового и иного оборудования, находящегося в жилом и нежилом помещении, в строгом соответствии с требованием технических паспортов и инструкций по эксплуатации соответствующего оборудования.

3.1.22. Принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.23. Своевременно проводить мероприятия и оформление соответствующих документов по подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период.

3.1.24. В течение 10 (Десять) рабочих дней ознакомить Фонд, по его требованию, с условиями совершенных(-аемых) Управляющей компанией действий и сделок.

3.1.25. Осуществлять текущий ремонт и содержание МКД.

3.1.26. Рассматривать любые устные и письменные заявления, жалобы от уполномоченного представителя Фонда, нанимателей (арендаторов), а также принимать по ним соответствующие меры в установленные законодательством сроки, с извещением заявителя о принятых мерах.

3.1.27. Уведомлять Фонд о нормативных и законодательных актах, влекущих изменение порядка и условий исполнения обязательств Сторон по настоящему договору в течение 20 (Двадцати) календарных дней по запросу Фонда.

3.1.28. Вести по установленной Управляющей компанией форме учет объемов и сроков выполнения (оказания) всех работ (услуг) по содержанию и ремонту МКД.

3.1.29. Осуществлять контроль за состоянием пожарной безопасности МКД и его составных частей, строительных конструкций, инженерно-технического оборудования, автоматизированной системы контроля и учета, объектов внешнего благоустройства МКД в соответствии с действующими нормами и правилами.

3.1.30. Не допускать в помещениях, тамбурах и иных местах МКД выполнения работ и/или совершения других действий, приводящих к порче элементов общего пользования, инженерно-технического оборудования, либо нарушающих нормальные условия для проживания и деятельности нанимателей (арендаторов), в том числе создающих повышенный шум и вибрацию.

3.1.31. В период действия настоящего договора за счет собственных средств оплачивать все штрафные санкции, в том числе наложенные на Фонд, связанные с ненормативным содержанием МКД, за исключением штрафных санкций, наложенных вследствие строительных недоделок и дефектов, обнаруженных в гарантийный срок.

3.1.32. Не допускать, без согласования с Фондом, в МКД и/или его составные части, юридических и/или физических лиц, с целью размещения и установки ими на/около МКД и внутри его составных частей оборудования, инженерно-технических систем, рекламной и прочей продукции, посредством которых данные лица будут оказывать (выполнять) услуги (работы) нанимателям (арендаторам).

3.1.32.1. В случае согласования Фондом действий, обозначенных в п.3.1.32. настоящего договора, в течении 5 (Пять) календарных дней с момента заключения Управляющей компанией договора с юридическим и/или физическим лицом предоставить в Фонд копии данных договоров для постановки их на учет в реестре договоров Фонда.

3.1.33. Ежеквартально по требованию Фонда, не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным периодом, предоставлять Фонду акты сверок с поставщиками коммунальных и жилищных услуг об отсутствии или имеющейся задолженности за поставленные коммунальные и жилищные услуги.

3.1.34. Не заключать договора с третьими лицами по предоставлению в пользование мест в составе МКД и иные услуги, сопряженных с получением дополнительного дохода, без согласия Фонда.

3.1.35. Своевременно (за 2 календарных дня) информировать уполномоченного представителя Фонда и нанимателей (арендаторов) о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления), а также в течении 12 часов – об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий.

3.1.36. Информировать уполномоченного представителя Фонда об аварийных ситуациях, нарушениях нанимателями (арендаторами) правил пользования жилыми и нежилыми помещениями.

3.1.37. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, принимать круглосуточно от уполномоченного представителя Фонда и нанимателей (арендаторов) заявки по телефонам Аварийно-диспетчерской службы _____, устранять аварии, а также выполнять заявки уполномоченного представителя Фонда и нанимателей (арендаторов) в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.38. Выполнять условия и обязанности настоящего договора.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Требовать от нанимателей (арендаторов) соблюдения правил пользования жилыми, нежилыми и иными помещениями, составными частями МКД, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.2. Предъявлять к нанимателям (арендаторам) иски о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Требовать от нанимателей (арендаторов) обеспечения доступа в их жилые и нежилые помещения работников, осуществляющих осмотр, техническое обслуживание и ремонт электрического, газового, санитарно-технического оборудования, осмотр технического и санитарного состояния жилых помещений, снятие показаний с приборов учета.

3.2.5. Оказывать иные дополнительные услуги нанимателям (арендаторам) за плату. Вид оказываемых услуг и размер платы устанавливается по согласованию с Фондом.

3.2.6. Обратиться в Фонд с инициативой предъявления претензии к подрядной организации по устранению строительных дефектов, выявленных при сдаче МКД или в ходе его эксплуатации в пределах гарантийного срока.

3.2.7. Направить в Фонд сопроводительным письмом в срок не позднее 30 (Тридцать) календарных дней до истечения периода действия ранее утвержденных тарифов, предложение по согласованию изменения размера платы (тарифа) на жилищные услуги, в том числе ремонт и содержание МКД, перечень и периодичность предоставляемых услуг, указанных в настоящем договоре, с обоснованием (расчетом).

4. Права и обязанности Фонда

4.1. Фонд обязан:

4.1.1. Обязать нанимателей (арендаторов) в поддержании помещений в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения.

4.1.2. Самостоятельно и за счет собственных средств нести расходы по жилищно-коммунальным услугам нераспределенных помещений, до момента их фактического распределения.

4.1.3. Перечислить на расчетный счет Управляющей компании плату за жилищно-коммунальные услуги, имеющие документальное подтверждение, с подписанием Сторонами Акта выполненных работ.

4.1.4. Осуществлять контроль за использованием жилыми и нежилыми помещениями.

4.1.5. Обеспечить доступ представителей Управляющей компании в жилые и нежилые помещения МКД для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для снятия показаний с приборов учета, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а в случае аварий – работников аварийных служб в любое время суток.

4.2. Фонд вправе:

4.2.1. Получать от Управляющей компании перспективные и текущие планы мероприятий, необходимых для осуществления по настоящему договору своих прав и обязанностей.

4.2.2. Контролировать порядок исполнения обязательств Управляющей компании по настоящему договору, по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, по поступлениям платы за жилищно-коммунальные услуги и затраты Управляющей компании.

4.2.3. Назначать аудит Управляющей компании, в части, связанной с исполнением настоящего договора, осуществление которого производит аудитор, назначаемый по соглашению сторон. Аудит проводится за счет стороны инициатора его проведения, но не чаще, чем один раз в год.

4.2.4. Реализовать иные права, вытекающие из п.1.6. настоящего договора и предусмотренные действующим законодательством.

4.2.5. Требовать от Управляющей компании представления в течение 10 (Десять) рабочих дней письменных ответов на обращения, запросы Фонда, связанные с исполнением настоящего договора.

4.2.6. Участвовать в планировании работ Управляющей компании по эксплуатации и содержанию МКД, принятии решений при изменении плана работы.

4.2.7. Сообщать Управляющей компании об имеющихся возражениях по представленным отчетам, предусмотренным настоящим договором, в течение 60 (Шестьдесят) рабочих дней с момента их представления.

4.2.8. Знакомиться с условиями совершенных(аемых) Управляющей компанией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.

4.2.9. Предъявить претензии к подрядной организации по устранению строительных дефектов, выявленных в ходе эксплуатации МКД в течение 30 (Тридцать) рабочих дней с момента обращения Управляющей компании, в пределах гарантийного срока.

4.2.10. По письменному запросу Управляющей компании в необходимых случаях направить своего представителя для решения вопросов в рамках исполнения настоящего договора.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств, вытекающих из настоящего договора.

5.2. Настоящий договор действует 1 (один) календарный год с момента его подписания.

5.3. Если ни одна из Сторон настоящего договора не заявит о расторжении или о прекращении настоящего договора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока его действия, настоящий договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем договоре.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая компания несет полную ответственность за качество и своевременность предоставления коммунальных, жилищных и иных услуг нанимателям (арендаторам) МКД.

6.2. Управляющая компания несет ответственность за причиненный МКД и/или его составным частям ущерб, в случае ее вины, если не докажет, что этот ущерб произошел вследствие обстоятельств непреодолимой силы, либо вины третьих лиц.

6.3. Управляющая компания полностью возмещает убытки, понесенные Фондом вследствие ее действий и/или бездействий, подтвержденные документально.

6.4. Фонд не несет ответственность по обязательствам Управляющей компании, возникшим в результате неполного сбора платежей за поставленные жилищно-коммунальные и иные услуги, за исключением сбора за жилищно-коммунальные услуги по нераспределенным помещениям, а также по сделкам, совершенным Управляющей компанией с превышением предоставленных ей полномочий или с нарушением установленных для нее ограничений.

6.5. В случае если Управляющая компания допустит использование помещений и/или составных частей МКД, без согласия Фонда, Управляющая компания оплачивает Фонду штраф, из расчета 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в месяц за каждое помещение, за весь период незаконного использования, а также самостоятельно и за счет собственных средств оплачивает все издержки, связанные с таким незаконным использованием.

6.6. В случае если после проведения аудита окажется, что отчеты и иная информация, предоставленная Управляющей компанией Фонду, не соответствуют данным, установленным аудитором, Управляющая компания обязана вернуть Фонду средства, незаконно и/или необоснованно удержанные (неосновательное обогащение), с учетом процентов, которые устанавливаются в размере учетной ставки рефинансирования, действующей на момент установления необоснованного удержания.

6.7. Оплата штрафа, пени не освобождает Сторон от исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения настоящего договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему договору, мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законе порядке.

7.2. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана в течении 2 (два) рабочих дней в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не

сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

7.3. Наступление обстоятельств, предусмотренных настоящей главой при условии соблюдения требований п.7.2. настоящего договора, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения. Факт наступления или прекращения обстоятельств непреодолимой силы документально подтверждается уполномоченными органами.

7.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьей, длятся более одного календарного месяца, Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего договора.

8. Порядок расторжения договора

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, последствия которого определяются взаимным соглашением Сторон.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут Фондом в одностороннем порядке, в случаях неисполнения и/или нарушения Управляющей компанией условий настоящего договора.

9. Разрешение споров

9.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров и обмена письмами.

9.2. При недостижении взаимоприемлемого решения Стороны, либо Сторона, вправе передать спорный вопрос на его разрешение в судебном порядке в Арбитражный суд Республики Татарстан в соответствии с действующим законодательством РФ после обязательной реализации процедуры досудебного урегулирования путем направления письменной претензии. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (десять) рабочих дней с момента получения такой претензии.

10. Заключительные положения

10.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Любые соглашения Сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами настоящего договора и скреплены печатями Сторон.

10.3. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга об изменении своего адреса, платежных реквизитов, номеров телефонов, факсов. Действия, совершенные по старым адресам и платежным реквизитам, до поступления уведомления об их изменении, зачитываются в исполнение обязательств.

10.4. Стороны настоящего договора подтверждают, что не лишены дееспособности, препятствующие осознать суть и последствия настоящего договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие исполнить настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях.

10.5. Признание недействительным одного из пунктов настоящего договора не влечет недействительности прочих его пунктов и всего договора в целом.

10.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Фонд

Управляющая компания

Некоммерческая организация
«Государственный жилищный фонд
при Президенте Республики Татарстан»
420202, г. Казань, ул. Горького, д.8/9
ИНН 1655065113 КПП 165501001
Р/с 40603810700023000014
в ПАО «Ак Барс» Банк г. Казань
К/с 30101810000000000805
БИК 049205805

Исполнительный директор

_____ **Т.М. Абдуллин**
М.П.

**Перечень предоставляемых жилищных и иных услуг
Управляющей компанией**

№ п/п	Наименование жилищных и иных услуг
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	

Фонд

Некоммерческая организация
«Государственный жилищный фонд
при Президенте Республики Татарстан»

Управляющая компания

Исполнительный директор

_____ **Т.М. Абдуллин**
М.П.

**Периодичность предоставляемых жилищных услуг
Управляющей компанией**

№ п/п	Описание работ, услуг	Периодичность выполнения
1	Уборка придомовой территории:	
1.1.	Холодный период:	
1.1.1.	Подметание выпавшего снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
1.1.2.	Сдвигание снега толщиной слоя свыше 2 см	через 3 часа после снегопада
1.1.3.	Посыпка территории песком или иной смесью	1 раз в сутки во время гололеда
1.1.4.	Очистка территории от снега или подметание территории, свободной от снежного покрова	1 раз в 2 суток в дни без снегопада
1.1.5.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 3 суток во время гололеда
1.1.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в 3 дня
1.1.7.	Промывка урн	1 раз в месяц
1.1.8.	Протирка указателей	2 раза в холодный период
1.1.9.	Промывка номерных фонарей	То же
1.2.	Теплый период:	
1.2.1.	Подметание территорий в дни без осадков	1 раз в 2 суток
1.2.2.	Подметание территорий в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток (70% территории)
1.2.3.	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в 2 суток (50% территории)
1.2.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
1.2.5.	Промывка урн	2 раза в месяц
1.2.6.	Протирка указателей	2 раза в теплый период
1.2.7.	Промывка номерных фонарей	То же
2	Обслуживание мусоропроводов:	
2.1.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2.2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
2.3.	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
2.4.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
2.5.	Мойка сменных мусоросборников	Ежедневно
2.6.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
3	Уборка внутридомовых мест общего пользования:	
3.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно
3.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю
3.3.	Влажное подметание перед загрузочными камерами мусоропроводов	Ежедневно
3.4.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
3.5.	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
3.6.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
3.7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов	1 раз в год
3.8.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил,	1 раз в год

	чердачных лестниц, почтовых ящиков	
3.9.	Мытье окон	2 раза в год
4	Дератизация	2 раза в месяц
5	Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования:	
5.1.	Центральное отопление:	
5.1.1.	Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов	
5.1.2.	Установка воздушных кранов	При необходимости
5.1.3.	Утепление труб, приборов, расширительных баков	При необходимости
5.1.4.	Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности	При необходимости
5.1.5.	Восстановление разрушенной тепловой изоляции	При необходимости
5.1.6.	Промывка радиаторов (по стояку) и в целом системы центрального отопления	При необходимости
5.1.7.	Регулировка и наладка систем центрального отопления	При необходимости
5.2.	Вентиляция:	При необходимости
5.2.1.	Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт и камер	При необходимости
5.2.2.	Замена вентиляторов, воздушных клапанов	При необходимости
5.3.	Водопровод и канализация:	При необходимости
5.3.1.	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков и др.)	При необходимости
5.3.2.	Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, унитазов, ванн (стоимость смесителей, душей, моек, раковин, унитазов, ванн в платежи за внутридомовое обслуживание инженерных сетей не входит)	При необходимости
5.3.3.	Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке	При необходимости
5.3.4.	Замена внутренних пожарных кранов	При необходимости
5.3.5.	Замена отдельных узлов водонагревательных колонок, укрепление и замена дымоотводящих патрубков, очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений	При необходимости
5.4.	Электротехнические устройства:	При необходимости
5.4.1.	Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая сети жилых квартир	При необходимости
5.4.2.	Поврежденных участков внутриквартирной групповой линии питания стационарных плит	При необходимости
5.4.3.	Потолочных фонарей и светильников в лестничных клетках	При необходимости
5.4.4.	Предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит	При необходимости
5.4.5.	Фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений	При необходимости

Фонд

Управляющая компания

Некоммерческая организация
«Государственный жилищный фонд
при Президенте Республики Татарстан»

Исполнительный директор

_____ **Т.М. Абдуллин**

Решение Фонда об утверждении стоимости услуг

г. Казань

«___» _____ 20__ г.

Некоммерческая организация «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан» (далее по тексту «Фонд») - правообладатель жилых и нежилых помещений общей площадью _____, что составляет 100% от общей площади жилых и нежилых помещений МКД, в лице исполнительного директора Абдуллина Т.М., действующего на основании Устава решил:

Утвердить размер платы (тарифов) на содержание и ремонт общедомового имущества жилого многоквартирного дома № _____, расположенного по адресу Российская Федерация, Республика Татарстан, _____ с «___» _____ 20__ года в соответствии с Перечнем к настоящему Решению.

**Перечень предоставляемых жилищных и иных услуг
Управляющей компанией**

№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения, за которую взимается плата	Тариф за единицу измерения услуги, руб.
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			

Фонд

Некоммерческая организация
«Государственный жилищный фонд
при Президенте Республики Татарстан»

Управляющая компания

Исполнительный директор

_____ **Т.М. Абдуллин**

Форма соглашения о перемене лиц в обязательстве (по оплате)

«__» _____ 20__ г.

_____, действующего (-щей) на основании _____, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», и Некоммерческая организация «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан», в лице _____, действующего на основании _____, именуемая в дальнейшем «Фонд» и _____, именуемый (-мая, -мое) в дальнейшем «Арендатор», заключили соглашение о нижеследующем:

1. На основании договора управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: _____ (далее – МКД) от «__» _____ 20__ г., заключенного между Управляющей компанией и Фондом (далее – Договор управления), договора найма жилого помещения/аренды нежилого помещения/аренды парковочного места № _____ от _____ 201__ г. (далее – Договор найма/аренды), заключенного между Фондом и Арендатором, Управляющая компания обязуется по заданию Фонда оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять жилищно-коммунальные услуги Фонду и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.
2. Обязательство по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества, возникшее у Фонда перед Управляющей компанией на основании Договора управления, переходит к Арендатору, пользующемуся жилым/нежилым помещением/парковочным местом согласно договору найма/аренды. Переход осуществляется на безвозмездной основе.
3. Фонд поручает, а Управляющая компания берет на себя обязанность по организации предоставления Арендатору жилищно-коммунальных услуг.
4. Арендатор обязуется ежемесячно не позднее 30-го числа месяца, следующего за расчетным, вносить на счет Управляющей компанией плату за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества на основании представленных Управляющей компанией счетов на оплату. Управляющая компания обязана передать Арендатору указанные в настоящем пункте документы до 15 числа каждого месяца.
5. В случае несвоевременного исполнения обязательства с Арендатора взыскиваются пени в размере, предусмотренном п. 14 ст. 155 ЖК РФ.
6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД определяется исходя из площади переданного на основании акта приема-передачи Арендатору по Договору найма/аренды и ставки платы.
7. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании счетов, выставленных Управляющей компанией уполномоченными организациями. Объем потребления коммунальных услуг определяется на основании показаний приборов учета, предоставляемых Арендатором ежемесячно в срок до 20 числа текущего месяца.
8. К Арендатору, внесшему плату за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества, не переходят права Фонда. Фонд не обязан компенсировать Арендатору суммы, перечисленные Управляющей компанией.
9. Соглашение вступает в силу с момента подписания и действует до прекращения Договора найма/аренды.

Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая компания:

_____ / _____ /

Фонд:

Некоммерческая организация «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан»

420202, г. Казань, ул. Горького, д.8/9, ИНН 1655065113 КПП 165501001

Р/с 40603810700023000014 в ПАО «Ак Барс» Банк г. Казань

К/с 30101810000000000805 БИК 049205805

_____ / _____ /

Арендатор:
