

ДОГОВОР № _____.
на управление многоквартирным домом с собственником помещения

г.Казань

« ___ » _____ 2025 г.

Гражданин(ка) _____

_____, участник долевого строительства/собственник жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: **г. Казань, ул. _____ д. _____ кв. (помещение) № _____** (далее - многоквартирный дом), именуемый(ая) в дальнейшем «**Собственник**», действующий на основании Договора № _____ от _____ 20__ г. и Свидетельства о регистрации права собственности запись регистрации № _____ от « ___ » _____ 20__ г., с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Вектор»**, в лице генерального директора Гарифуллина Фарита Хакимулловича, действующей на основании Устава, именуемое далее «**Управляющая организация**», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1.2. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

1.3. Управляющая организация - организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома, выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.4. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло - водоснабжению, канализированию, электроснабжению, пожаротушению, вентиляционных систем.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

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

1.6. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

1.7. Собственник дает согласие Управляющей организации на обработку персональных данных.

1.8. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством.

1.9.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора управления многоквартирным домом одна сторона - Управляющая организация по заданию другой стороны Собственника, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей деятельность.

2.2. По настоящему договору Управляющая организация совершает от своего имени и за счет Собственника определённые юридические действия по заключению договоров на теплоснабжение, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, а также осуществляет контроль за надлежащим исполнением обязательств со стороны исполнителей указанных услуг.

2.3. Права и обязанности по сделкам, совершенным Управляющей организацией в соответствии с п. 2.1., 2.2. настоящего договора, возникают непосредственно у Собственника.

2.4. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.5. Состав и техническое состояние общего имущества МКД на момент заключения настоящего Договора отражены в Приложении №1 к настоящему договору.

2.6. Инструкция по эксплуатации помещения и общедомового имущества в многоквартирном жилом доме отражена в Приложении №2 к настоящему договору.

2.7. Перечень работ и/или услуг по управлению многоквартирным домом отражены в Приложении №3 к настоящему договору.

2.8. Акт разграничения эксплуатационной ответственности и принадлежности по обслуживанию инженерных систем (оборудования) МКД между Собственником (Ответственным квартиросъемщиком) и Управляющей компанией отражен в Приложении №4 к настоящему договору.

2.9. Согласие на обработку персональных данных в Приложении №5 к настоящему договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Сторон:

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

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

3.2. Обязанности Собственника:

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

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

3.2.3. Ежемесячно оплачивать услуги (работы), оказанные Управляющей организацией и коммунальные услуги не позднее 30 числа месяца следующего за истекшим.

3.2.4. При внесении платы за жилищные и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней определяется действующим законодательством.

3.2.5. Уведомлять Управляющую организацию о количестве постоянно (более двух месяцев) проживающих лиц в помещении Собственника без регистрации и изменении их количества в пятидневный срок для своевременного начисления платежей.

3.2.6. Обеспечивать доступ в принадлежащее(ие) на праве собственности помещение(я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем

Приложение №5 к договору № _____ от _____
на управление многоквартирным домом

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

В соответствии с федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», я _____ паспорт серии _____

_____ номер _____ выдан _____ г. Орган выдавший: _____

_____ код подразделения: _____

адрес регистрации: _____,

настоящим даю свое согласие в ООО «УК Вектор» (далее УК), действующее в интересах собственников дома по адресу: г. Казань, ул. Г. Кариева д.4А, ул. Г. Кариева д.4а корп.2 (далее МКД), на обработку моих персональных данных, относящихся к перечисленным ниже категориям персональных данных:

- фамилия, имя, отчество;
- дата рождения;
- адреса и площади, принадлежащих мне помещений в МКД;
- паспортные данные;
- данные документов, подтверждающих право собственности на помещения в МКД;
- адрес регистрации;
- адрес фактического проживания;
- номера телефонов, адреса электронной почты и иные данные для обратной связи;
- данные о государственных номерных знаках принадлежащих мне транспортных средств;
- сведения об установленных ИПУ.

Я даю согласие на использование персональных данных в следующих целях: • обеспечение деятельности УК в соответствии с ее уставом и законодательством РФ; • управление эксплуатацией жилого и нежилого фондов; • ведение реестра собственников помещений в соответствии с ЖК РФ; • проведение общих собраний собственников; • осуществление расчетов с потребителями коммунальных услуг в рамках заключенных договоров; • информирование меня о происшествиях, происходящих с моим имуществом; • контроль доступа на территорию МКД; • ведение статистики.

Я даю согласие на передачу моих персональных данных следующих категорий в расчетно-кассовый центр, платежные системы и иные организации, принимающие и обслуживающие платежи физических лиц и имеющие соответствующий договор с УК: • фамилия, имя, отчество; • адреса и площади принадлежащих мне помещений в МКД; • сведения об установленных ИПУ; • номер лицевого счета с целью ведения моего лицевого счета, выставления извещений и квитанций по квартплате, приему платежей, передаче сведений в систему ГИС ЖКХ.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление сотрудниками УК следующих действий в отношении моих персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (только в указанных выше целях), обезличивание, блокирование, уничтожение. Обработку моих персональных данных для любых иных целей и любым иным способом, включая распространение и передачу третьим лицам, не указанным в данном Согласии, я запрещаю. Она может быть возможна только с моего особого письменного согласия в каждом отдельном случае. Данное Согласие действует до достижения целей обработки моих персональных данных в УК или до отзыва данного Согласия. Данное Согласие может быть отозвано в любой момент по моему письменному заявлению. Я подтверждаю, что, давая настоящее согласие, я действую по своей воле и в собственных интересах.

Дата: « _____ » _____ 20 _____ г.

Подпись / _____ / _____ /

Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (домофон)

Является точка крепления подходящего кабеля к квартирному блоку ПЗУ. Квартирный блок ПЗУ (переговорная трубка), установленный внутри помещения (квартиры), обслуживает (несет ответственность) Собственник (Пользователь). Подводку к квартирному блоку ПЗУ обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по телевидению

Является точка крепления кабеля, идущего к помещению (квартире) Собственника (Пользователя) от отвода ответвителя на лестничной площадке до входа к квартирной разводке (розетки, разветвителя), которую обслуживает Управляющая организация.

Управляющая организация

Собственник

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания Вектор»

Генеральный Директор

/Ф. Х. Гарифуллин/

Подпись /_____/

инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий, неисправностей, произведения работ для устранения угрозы жизни, здоровью, безопасности граждан и осуществление контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации, эксплуатирующей организации, уполномоченных представителей поставщиков коммунальных услуг, а также должностных лиц контролирующих и надзорных органов.

3.2.7. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

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

3.2.9. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять Управляющей организации, либо его уполномоченным представителям до 25-го числа текущего месяца.

3.2.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.2.11. Собственник помещения не имеет права без согласования с Управляющей или обслуживающей организацией удалять пожарные извещатели. При установке натяжных (дополнительных) потолков пожарный извещатель должен переноситься на подвесной потолок и оставаться в свободном доступе.

3.2.12. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутримодульной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией, не оставлять без присмотра включенные электроприборы в соответствии с правилами пожарной безопасности.

3.2.13. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора, при условии добросовестного выполнения Управляющей организации своих обязательств.

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

3.2.15. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

3.2.16. Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.2.17. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управлять МКД в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354:

а) заключать от имени Собственника договоры с организациями - поставщиками

коммунальных услуг;

- б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;
- в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.3.3. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491:

- а) проводить выбор исполнителей (Подрядчика, Эксплуатирующую организацию в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры;
- б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями;
- в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с исполнителями договорам;
- г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения исполнителем договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- д) подготавливать и представлять Собственнику предложения: о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения.
- о) осуществлять подготовку МКД к сезонной эксплуатации;
- е) обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание МКД;
- ж) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
- з) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.3.4. Обеспечивать сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений МКД.

3.3.5. Обеспечивать Собственника информацией (название, контактные телефоны, телефоны аварийно-диспетчерских служб):

- а) об исполнителях, осуществляющих содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД (об исполнителях жилищных услуг);
- б) об исполнителях коммунальных и иных услуг.

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

3.3.7. Заключить договор на сбор и начисление квартплаты и жилищно-коммунальных услуг.

3.3.8. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за выполненные работы и оказанные услуги исполнителям жилищных и коммунальных услуг.

3.3.9. По запросу Собственника выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при оказании услуг (работ) в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от населения и внеплановых проверок и контроля работ, принимать меры по устранению выявленных нарушений.

АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности и принадлежности по обслуживанию инженерных систем (оборудования) МКД между Собственником (Ответственным квартиросъемщиком) и Управляющей компанией

В соответствии с законодательством Собственник (Пользователь) обязан поддерживать помещение (квартиру), в том числе внутренние системы и оборудование, в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения, соблюдать права и законные интересы соседей, правила проживания и пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в МКД.

В связи с этим сторонами устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности и принадлежности сторон:

Границей ответственности по электроснабжению

Являются точки крепления, отходящих к помещению (квартиры) Собственника (Пользователя) фазного, нулевого и заземляющего проводов (кабеля) от автомата распределения в электрическом этажном щите.

Отходящие от точек крепления провода (кабеля), все электрооборудование (включая вводные и распределительные автоматы, прибор учета электроэнергии) и электрическую разводку внутри помещения (квартиры), обслуживает (несет ответственность) Собственник (Пользователь).

Стояковую разводку, автомат распределения и этажный электрощит обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению

Является точка присоединения отводящей трубы от транзитного стояка водоснабжения.

Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация. Соединение от стояка (включая запорные краны, регулятор давления, приборы учета холодной и горячей воды) и всю водопроводную разводку внутри помещения (квартиры) обслуживает (несет ответственность) Собственник (Пользователь).

Границей ответственности по системе отведения сточных вод (канализации)

Является точка присоединения отводящей трубы канализации помещения (квартиры) к тройнику транзитного стояка домовой сети канализации.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри помещения (квартиры) обслуживает (несет ответственность) Собственник (Пользователь).

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по отоплению

Являются точки присоединения подводящих и отходящих труб системы отопления к системе отопления помещения (квартиры). Систему отопления (включая прибор учета тепловой энергии) помещения (квартиры) Собственника (Пользователя) от точки присоединения к подводящей трубе до точки присоединения к отходящей трубе обслуживает Собственник (Пользователь).

Транзитные стояки, подводящие и отходящие трубы системы отопления МКД, до точек присоединения к системе отопления помещения (квартиры), обслуживает Управляющая организация.

многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

18. Услуги по содержанию помещения в составе расходов на приобретение объема коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, тепловой энергии), потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД услуг и работ.

Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества МКД, выполняемых по настоящему договору, определяется нормативами и требованиями, установленными действующим законодательством РФ.

Управляющая организация

Собственник

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания Вектор»

Генеральный Директор

_____/Ф.Х.Гарифуллин/

Подпись / _____ /

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

3.3.11. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома (старшему по дому) о выполнении условий настоящего Договора, а также 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.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

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

4.1.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

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

4.1.4. Получать информацию (название, контактные телефоны, телефоны аварийно-диспетчерских служб):

в) об исполнителях, осуществляющих содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД (об исполнителях жилищных услуг);

г) об исполнителях коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Участвовать в планировании работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, принятии решений при изменении плана работы.

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

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

4.1.8. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников с обязательным присутствием представителя Управляющей организации. Требовать от Управляющей организации в тридцатидневный срок представлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.9. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников помещений МКД в порядке, установленном законодательством.

4.1.10. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в МКД, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по

настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

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

4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества собственников помещений в МКД.

4.2.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в МКД, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. По решению общего собрания собственников помещений в МКД сдавать в аренду помещения, являющиеся общим имуществом собственников помещений в МКД. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных в настоящем пункте договора помещений на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества собственников в МКД.

4.2.6. Вносить предложения общему собранию собственников помещений МКД о размере платы за содержание и текущий и капитальный ремонт жилого помещения в МКД.

4.2.7. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за работы и услуги по настоящему договору.

4.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

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

4.2.10. В случае непредставления Собственником или Нанимателями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.11. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

4.2.13. Осуществлять контроль деятельности исполнителей жилищных и коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.14. Начислять пени в соответствии с п. 5.2.2. настоящего договора.

4.2.15. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, возмещения ущерба Собственнику в государственных органах, судах общей юрисдикции, в прокуратурах и других контролирующих, надзорных органах, организациях.

4.2.16. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2 Собственник несет ответственность:

5.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный Управляющей организацией, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

Приложение №3 к договору № _____ от _____
на управление многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ работ и/или услуг по управлению МКД

- I. Коммунальные услуги, предоставляемые собственнику (пользователю) МКД:
 1. Отопление, горячее водоснабжение.
 2. Холодное водоснабжение.
 3. Водоотведение (канализация).
 4. Электроснабжение.
 5. Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО).
- II. Жилищные и иные услуги, предоставляемые собственнику (пользователю) МКД:
 1. Техническое обслуживание и ремонт переговорно-замочного устройства (домофон).
 2. Техническое обслуживание и ремонт системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ) и внутреннего пожарного водопровода (ВПВ).
 3. Техническое обслуживание и ремонт лифтов.
 4. Техническое обслуживание и ремонт индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета тепловой и электрической энергии, водомерного узла и повысительной насосной станции.
 5. Техническое обслуживание и ремонт систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, вентиляции, дымоудаления, канализации, радиовещания, коллективного приема телевидения, автоматизации и передачи данных с приборов учета.
 6. Текущий и капитальный ремонт общего имущества МКД.
 7. Содержание и уборка мест общего пользования, придомовой территории, контейнерных площадок.
 8. Аварийное и диспетчерское обслуживание.
 9. Административно-хозяйственная деятельность, бухгалтерский и налоговый учет.
 10. Расчетное обслуживание, организация приема и оформление документов для регистрационного учета.
 11. Дератизация (дезинсекция).
 12. Организация надлежащего использования общего имущества третьими лицами.
 13. Техническое обслуживание и ремонт насосной станции пожаротушения.
 14. Организация контроля доступа в места общего пользования (при необходимости).
 15. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) МКД согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
 16. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
 17. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в

- устанавливать и/или производить изменение конфигурации подъезда, установка дополнительных дверей, занятие колясочных, замену перегородки (двери), расположенной в месте мусороприемной камеры на межлестничной площадке;

Проведение самовольной перепланировки:

Снос, перенос межкомнатных перегородок, объединение комнат, перенос любых инженерных сетей, замена батарей, объединение нескольких квартир на этаже, установка перегородок в коридорах и местах общего пользования **является самовольной перепланировкой помещения, запрещённой законом.**

Согласно ст.25 Жилищного Кодекса РФ: «Перепланировка (Переустройство) жилого помещения представляет собой изменение конфигурации помещения, установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения».

В соответствии с п.2. ст.29 Жилищного Кодекса РФ: «Самовольно переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение лицом несет предусмотренную законодательством ответственность».

В соответствии с п.2.ст. 29 Жилищного Кодекса РФ: Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма **обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.**

В соответствии с п. 3.2.16. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: «размещение на лестничных клетках бытовых вещей, оборудования и инвентаря, и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загромождены».

Таким образом, осуществляя перепланировку мест общего пользования, Вами могут быть нарушены положения Жилищного кодекса РФ, в частности ст.26,28,36 и п.п. 38,40,51,53 Правил пожарной безопасности (ППБ 01-03) утв. Приказом МЧС от 18.06.2003 № 313, Правила пользования жилым помещением и п.4.3. СНиП 21-01-97.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденного Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. №170(4.8.15.), запрещается использовать лестничные помещения (даже на короткое время) для складирования оборудования, инвентаря, устраивать под лестничными маршами кладовые и другие подсобные помещения.

Управляющая компания ежемесячно совместно с Жилищной инспекцией проводят обход квартир по фактам проведения незаконной перепланировки.

Убедительно просим всех собственников сообщать о фактах проведения вашими соседями самовольной перепланировки.

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Вектор»

Генеральный
Директор
_____/Ф. Х. Гарифуллин/

Собственник

_____/_____/Подпись

5.2.2. За несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату за «помещение и коммунальные услуги» по настоящему договору путем уплаты выставленной Управляющей организацией пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.2.3. За убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3 Управляющая организация несет ответственность:

5.3.1. За ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба;

5.3.2. По сделкам, совершенным управляющей организацией со сторонними организациями;

5.3.3. За организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

5.4 Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб Собственнику и общему имуществу, если он возник в результате:

5.4.1. использования Собственником помещения и общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

5.4.2. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5.4.3. случаев препятствования Собственником или третьими лицами доступа в помещения и (или) к общедомовым инженерным коммуникациям.

5.4.4. не обеспечением Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором;

5.4.5. противоправных действий (бездействий) Собственника и третьих лиц;

6. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

6.4. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) стихийных бедствий:

пожара (возникшего не по вине Управляющей организации и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему договору);

наводнения;

других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по независящим от Сторон причинам;

б) умышленных действий лиц, проживающих или использующих жилищный фонд, нежилые помещения, входящие в его состав, инженерные системы и прилегающие территории;

- в) грубой неосторожности данных лиц;
- г) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
- д) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.

7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. Цена договора определяется как сумма платы за «помещение и коммунальные услуги» (равнозначное понятие - «жилищно- коммунальные услуги»), предусмотренные Приложениями 2, 3 к настоящему Договору, и дополнительные услуги.

7.2. Плата за «помещение и коммунальные услуги» для Собственника помещения в МКД включает в себя:

7.2.1. плату за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом (МКД);

7.2.2. плату за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме (МКД);

7.2.3. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление.

7.3. При определении размера платы за услуги и работы по управлению МКД (вознаграждение Управляющей организации) руководствоваться действующими постановлениями Исполнительного Комитета Муниципального Образования г. Казани на жилищные услуги в муниципальном жилом фонде г. Казани, если соглашением между Общим собранием собственников помещений в МКД и Управляющей организацией не установлен иной размер платы.

7.4. При определении размера платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД руководствоваться действующими постановлениями Исполнительного Комитета Муниципального Образования г. Казани на жилищные услуги в муниципальном жилом фонде г. Казани, если Общим собранием собственников помещений в МКД с учетом предложений Управляющей организации не установлены иные размеры плат. Плата за текущий и капитальный ремонт являются «накопительными денежными средствами» для производства соответствующих ремонтных работ по мере накопления денежных средств и необходимости проведения ремонта.

7.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.6. Собственник вносит плату за «помещение и коммунальные услуги» на расчетный счёт Управляющей организации.

7.7. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

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

7.9. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

Выполнение строительно-монтажных работ в квартире:

1. Проведение ремонтно-отделочных работ в помещении должно осуществляться собственником/проживающим после самостоятельного прохождения инструктажа по охране труда и технике безопасности.

2. Собственник/проживающий без письменного согласия Управляющей компании не может производить работы:

- по переустройству и перепланировке жилого помещения;
- по монтажу внутриквартирных коммуникаций, в том числе сетей горячего и холодного водоснабжения, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- по замене /изменению установке систем кондиционирования воздуха;
- по замене/изменению оконных блоков жилого помещения;
- по замене/изменению остекления лоджий (балконов);
- по замене/изменению обогревающих элементов общедомовой системы отопления (отопительные приборы);

Запрещается:

- складирование мусора на лестничной клетке, колясочных, коридорах и других местах общего пользования;
- использование находящихся в квартире санитарно-технических приборов для удаления (сброса) твердых бытовых и строительных отходов;
- при осуществлении отделочных работ в жилом помещении запрещается затрагивать и каким-либо образом использовать места общего пользования многоквартирного жилого дома.

Необходимо:

- после передачи квартиры зафиксировать показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг;
- обеспечить работникам Управляющей компании беспрепятственный доступ в жилое помещение для проведения технических осмотров, опрессовки системы отопления и снятия показаний индивидуальных приборов учета в любое время и по первому требованию управляющей компании;
- при загрязнении лестничных клеток, этажных и межэтажных проходов после выноса строительного мусора собственными силами производить уборку.
- оплачивать Управляющей компании услуги по отключению системы горячего и холодного водоснабжения и иные дополнительные платные услуги согласно прейскуранту, утвержденному управляющей компанией, а также жилищно-коммунальные услуги согласно счет-фактуре;
- самостоятельно проводить осмотр обще домовых и внутри квартирных коммуникаций; немедленно устранять течи внутри квартирных коммуникаций, расположенных после первой запорной арматуры;
- самостоятельно проводить необходимое сезонное (не реже двух раз в год) обслуживание (регулировка, смазка и т.д.) окон, витражного и балконного остекления;
- самостоятельно заменять батарейки системы автоматизированной системы пожарной сигнализации (пожарных датчиков) в помещении;

Самовольное занятие мест общего пользования (запрещается):

- устанавливать в местах общего пользования общей перегородки (двери), объединяющей два и более помещения на этаже;

выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

3. отопления, состоящая из стояков, трубопроводов от внешней границы, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общих) приборов учета тепловой энергии.
4. электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общих) приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации и внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг и/или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.
6. Акт о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома представлен на сайте Управляющей компании: [ук-вектор.рф](#)

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Вектор»
Генеральный директор

Собственник

(подпись) /Ф.Х.Гарифуллин
(расшифровка)

Подпись / _____ /

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

- 8.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещения МКД могут приниматься Управляющей организацией или Собственником.
- 8.2. Собственники помещения МКД предупреждают о проведении очередного Общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.
- 8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Управляющей организации или Собственника помещения в МКД.
- 8.4. Собственники помещения предупреждаются о проведении внеочередного собрания заказными письмами с уведомлением, либо под роспись, а также путем вывешивания информации на доске объявлений.
- 8.5. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 10.1. Настоящий Договор вступает в силу с _____ . _____ 2025 г.
- 10.2. Настоящий Договор заключен на срок по _____ . _____ 2028 г. включительно.
- 10.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством.
- 10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.
- 10.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении, изменении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается ежегодно продленным на один календарный год на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором, но не более пяти лет.
- 10.6. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.
- 10.7. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях
 - окончания срока действия настоящего договора;
 - неоднократного систематического неисполнения обязательств по договору;
 - форс-мажорных обстоятельствах.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 11.2. Собственник подписанием данного договора дает согласие Управляющей компании на представление счетов-фактур любым доступным способом (рассылкой по почтовым ящикам, выдачей старшим по дому, получением на руки и др.).
- 11.3. В целях исполнения прав и обязанностей по настоящему договору Собственник предоставляет Управляющей организации право осуществлять все действия (операции)

с персональными данными Собственника, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение. Управляющая организация вправе обрабатывать персональные данные Собственника посредством внесения их в электронную базу данных, включения в списки (реестры) и отчетные формы, предусмотренные документами, регламентирующими предоставление отчетных данных (документов), а также осуществлять обмен персональными данными в соответствии с п. 4.2.16. настоящего договора.

11.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация

Собственник

Общество с ограниченной

ответственностью

«Управляющая компания Вектор»

(наименование организации)

Юридический адрес: 420081 РТ г. Казань

ул. Габдуллы Кариева, д. 4а к.2

пом.1003

Фактический адрес:

420081 РТ г. Казань,

ул. Габдуллы Кариева, д. 4а к.2,

помещение 1003.

Банковские реквизиты:

ИНН/КПП 1660365641/166001001

ОГРН 1211600048989

р/с 40702810662000071982

Отделение «Банк Татарстан» №8610

ПАО Сбербанк

Телефон: сот. 89179008877

Генеральный Директор

м.п.

_____/Ф. Х. Гарифуллин/

(подпись)

(расшифровка)

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

Телефон: _____

Подпись _____ / _____ /

(расшифровка)

Приложение №1 к договору № _____ от _____
на управление многоквартирным домом

СОСТАВ общего имущества МКД

I. В состав общего имущества МКД включаются:

1. помещения в МКД, не являющиеся частями помещений каждого собственника по учетным сведениям технической инвентаризации и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межэтажные лестничные и межквартирные площадки, лестницы, комнаты для уборки и инвентаря, подсобные помещения, вентиляционные и иные шахты и камеры, этажные технические помещения (коллекторные), машинные отделения, коридоры, холлы, тамбуры, чердаки, мансарды, площадки для автотранспорта, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме инженерное оборудование;

2. крыши;

3. ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4. ограждающие не несущие конструкции МКД, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции);

5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

6. земельный участок, на котором расположен МКД, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и внешнего благоустройства, а именно асфальтовые проезды и автостоянки, асфальтовые тротуары и отмостки, дорожные и иные знаки, площадки с бетонным камнем и иным основанием, предназначенные для игровых, физкультурных, хозяйственных целей с установленными на них малыми архитектурными формами, контейнерные площадки, газоны с высаженными кустарниками и деревьями;

7. иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации МКД, включая электрощитовые, автоматизированный индивидуальный тепловой пункт, водомерный узел с насосной станцией, а также инженерное оборудование и системы вентиляции, внутреннего водостока, автоматической пожарной сигнализации, пожаротушения и противоподымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода, оповещения людей о пожаре (кроме автономных извещателей, установленных в помещениях Собственника), автоматизации и передачи данных, молниезащиты и заградительных огней, пожарные щиты, автоматические запирающихся устройств дверей подъездов (домофон), лифты, лифтовой и диспетчерской связи, радиовещания, коллективного приема телевидения, в том числе антенна.

II. В состав общего имущества МКД включаются расположенные внутри МКД системы:

1. холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, трубопроводов от внешней границы, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общих) приборов учета воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутри помещений разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2. водоотведения (отведение сточных вод, канализация), состоящая из канализационных