

Договор № ЛЗ-160к
управления многоквартирным домом

г. Казань

«01» января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КАРСАР», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Раимова Асафа Магсумовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Шигабутдинов Руслан Альбертович, именуемый в дальнейшем «Собственник жилого помещения» (квартиры) в 17-ти этажном многоквартирном жилом доме по адресу: г. Казань, ул. Гоголя, дом 24 (далее - МКД), квартира № 27 (инв. номер _____, лит. _____, кадастровый номер _____), с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины и определения

МКД – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Гоголя, дом 24;

Общее имущество – помещения, принадлежащие Собственнику помещений в МКД на праве общей долевой собственности, указанные в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен МКД с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объекты, расположенные на указанном земельном участке;

Жилое помещение – изолированное помещение (квартира), которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства);

Нежилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и предназначено для размещения офисов, объектов общественного питания, объектов спортивно-оздоровительного назначения и иного целевого использования по усмотрению собственника помещения, не противоречащего действующему законодательству, в соответствии с проектной документацией не предназначено для проживания и не является общим имуществом МКД;

Собственник – физическое и/или юридическое лицо, которому на праве собственности принадлежит жилое и/или нежилое помещение МКД и/или доля в указанных помещениях МКД и право собственности которого оформлено в соответствии с требованиями действующего законодательства;

Общая площадь жилого помещения – сумма площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (определяется в соответствии с технической документацией и документами, подтверждающими право собственности);

Жилая площадь - сумма площадей всех частей жилого помещения, без учета площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами

бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении (определяется в соответствии с технической документацией и документами, подтверждающими право собственности);

Счет-фактура – платежный документ, являющийся основанием для внесения платы по настоящему договору и служащий для проведения расчетов между сторонами договора.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях МКД, безопасного состояния МКД, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД, соответствия потребительских характеристик МКД санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к МКД законодательством Российской Федерации.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Казань, ул. Гоголя, дом 24 (Протокол № ____ от « ____ » ____ 20 ____ г.), далее – решение Собственников.

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и определены в решении Собственников.

1.3. При исполнении настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, а также нормативными актами, действующими в области оказания услуг по содержанию и эксплуатации имущества в многоквартирных жилых домах, предоставления коммунальных и иных услуг.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника в течение согласованного в п.8.1., 8.2. настоящего договора срока за плату, указанную в п.4.2 настоящего Договора, обязуется осуществить комплекс работ и услуг по управлению МКД, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставление коммунальных услуг, перечень которых указан в Приложении № 1 к настоящему договору, оказание прочих услуг, предусмотренных настоящим договором. Дополнительно Управляющая компания вправе с согласия собственника осуществить страхование (в качестве страхового агента) жилых и нежилых помещений, принадлежащих Собственнику.

2.2. Общая характеристика МКД на момент заключения настоящего договора:

- 1) кадастровый номер МКД 16:50:010603:5:53;
- 2) год постройки 2010 г.;
- 3) количество этажей: 17;
- 4) общая площадь здания: 34 512,70 кв.м. в том числе:
 - общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) 12 825,90 кв.м.;
 - общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) 13 115,10 кв.м.;
 - общая площадь нежилых помещений без учета помещений общего пользования 13 835,70 кв.м.;
 - общая площадь помещений общего пользования 7561,90 кв.м.

5) земельные участки, на которых расположен МКД - кадастровый номер 16:50:010603:437 площадью 2147 кв.м., кадастровый номер 16:50:010603:438, площадью 23583 кв.м. адрес: г. Казань, Вахитовский район, ул. Гоголя.

2.3. На момент заключения настоящего Договора лицами, имеющими право пользования жилыми помещениями в МКД, являются:

№ п/п	№ квартиры	ФИО	Паспортные данные

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. приступить к выполнению настоящего договора с момента его заключения;

3.1.2. оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении №1 к настоящему договору и Правилами предоставления коммунальных услуг. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.3. устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

3.1.4. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, принимать круглосуточно от Собственника заявки по телефону (843) 537-14-56, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором;

3.1.5. рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Не позднее 10 дней со дня получения письменного заявления информировать в письменном виде о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.6. информировать Собственника о плановых перерывах в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 2 дня до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.7. в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества провести перерасчет платы за коммунальные услуги;

3.1.8. хранить и постоянно обновлять техническую и иную относящуюся к МКД документацию, вносить изменения в техническую документацию (техническая и кадастровая документация на жилые и нежилые помещения в МКД ведется Собственниками самостоятельно и за свой счет);

3.1.9. от своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведения (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника, осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых коммунальных ресурсов, а при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета, вести их учет;

3.1.10. информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества и (или) тарифов на услуги ресурсоснабжающих организаций;

3.1.11. вести реестр собственников жилых и нежилых помещений в МКД по форме, предусмотренной Приложением № 3 к настоящему договору;

3.1.12. фиксировать выявленные нарушения жильцами «Регламента проведения работ по переустройству существующей планировки, косметическому ремонту жилых помещений в квартирах «Жилого комплекса по ул. Гоголя» в г. Казани» - Приложение №2 к настоящему договору, в порядке, предусмотренном пунктами 6.1.-6.3. настоящего договора.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по

настоящему Договору в рамках существующего законодательства;

3.2.2. в случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета при их наличии, а при их отсутствии - на основании установленного Управляющей компанией количества проживающих в жилом помещении Собственника лиц;

3.2.3. в установленном законом порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги;

3.2.4. ограничивать или приостанавливать подачу в жилое и нежилое помещение Собственника по своему усмотрению электрической энергии, кондиционирования и (или) горячей воды в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

3.2.5. Управляющая компания за дополнительную плату и при наличии технической возможности, может предоставить Собственнику дополнительные виды услуг по обеспечению охраны принадлежащих ему жилых и нежилых помещений в МКД (видеонаблюдение за помещением в отсутствие Собственника, с трансляцией сигнала на пульт охраны; трансляция видеосигнала с парковочного места Собственника в помещение Собственника; установка в помещении Собственника датчиков на размыкание дверей и окон и т.д.). Перечень дополнительных услуг по обеспечению охраны жилых и нежилых помещений, порядок их оказания, размер вознаграждения Управляющей компании, взимаемого за дополнительные услуги, и иные существенные условия, согласуются Сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.2.6. В качестве страхового агента от имени страховщика, по его поручению, в соответствии с предоставленными полномочиями заключать с собственником договоры страхования рисков утраты, (гибели) недостачи, повреждения определенного собственником имущества жилых и нежилых помещений на согласованных собственником условиях, принимать от собственника жилых и нежилых помещений заявления о производстве страховой выплаты, документы, подтверждающие факт страхового события, и размер причиненного ущерба с целью передачи их страховщику для осуществления страховой выплаты.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилых и/или нежилых помещений, коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим договором, оплачивать стоимость страхования при условии заключения договора страхования с участием управляющей компании в качестве страхового агента;

3.3.2. сообщить Управляющей компании телефоны и адреса лиц, которые в отсутствие Собственника будут являться уполномоченными лицами Собственника и смогут обеспечить доступ в жилые и/или нежилые помещения Собственника, а также согласовывать действия Управляющей компании в отсутствие Собственника;

3.3.3. заблаговременно уведомить Управляющую компанию о предстоящем переходе права собственности на жилое и/или нежилое помещение;

3.3.4. соблюдать следующие требования:

- не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу МКД, без согласования последних с Управляющей компанией;
- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых электрических сетей (суммарно более 30 кВт), дополнительные секции приборов отопления;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в МКД, а также к порче жилых и нежилых помещений, принадлежащих другим собственникам;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в МКД, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не использовать лифты для транспортировки крупногабаритных строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов;
- не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

3.3.5. предоставлять Управляющей компании сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении Собственника и о наличии у постоянно проживающих лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов;
- об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального прибора учета или распределителя, за которые отвечает Собственник - в течение одного дня с момента утраты (неисправности) указанных приборов учета.

3.3.6. обеспечить в течение 3-х дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему жилое и/или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а в случае аварии – работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.7. сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в МКД.

3.3.8. строго соблюдать порядок проведения работ по переустройству планировки, ремонту и оформления указанных работ, установленный в Регламенте проведения работ по переустройству существующей планировки, косметическому ремонту жилых помещений в квартирах «Жилого комплекса по ул. Гоголя» в г. Казани, являющимся Приложением №2 к настоящему договору.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору в том числе:

- участвовать в осмотрах общего имущества в МКД;
- знакомиться с технической документацией на МКД
- знакомиться с документами по финансовой отчетности Управляющей компании, Сметами на расходы по ремонту и прочими документами.
- получить полис страхования, подтверждающий страховую защиту имущества (жилых и нежилых помещений), принадлежащего собственнику, при условии заключения договора страхования с участием Управляющей компании в качестве страхового агента.

3.4.2. за свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации. Привлекаемая для контроля организация должна иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменной форме.

3.4.3. требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязательств по договору.

4. Расчеты

4.1. Ежемесячная стоимость комплекса услуг по договору включает услуги и работы по управлению МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, предоставление коммунальных услуг, оказание иных услуг, предусмотренных настоящим договором, в т.ч. по

страхованию жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственнику.

4.2. Ежемесячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД определена в Приложении №1 к настоящему договору.

4.3. Тарифы на предоставление коммунальных и иных услуг, предусмотренных настоящим договором, определены в Приложении №1 к настоящему договору.

4.4. Ежемесячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению МКД содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД определяется путем умножения общего размера платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, на долю Собственника в общем имуществе МКД, определенную решением Общего собрания Собственников и делением на 12.

4.5. Размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, тарифы на коммунальные услуги, ремонт и содержание жилых и нежилых помещений согласовываются решением Общего собрания собственников помещений МКД.

4.6. Размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, тарифы на коммунальные услуги, ремонт и содержание жилых и нежилых помещений могут быть изменены в следующем порядке:

4.6.1. Управляющая компания вправе за 10 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора увеличить стоимость услуг за текущий год в случае фактического превышения расходов на управление, ремонт и содержание МКД, коммунальные услуги, представив Собственникам жилых и нежилых помещений в МКД смету расходов на исполнение услуг и работ. В случае, если в 10-дневный срок с момента направления Собственнику указанной информации общее собрание собственников помещений в МКД не проводилось или не принято решение об определении нового размера платы за услуги и работы Управляющей компании, расходы считаются согласованными Собственником и подлежат возмещению в объеме, указанном в смете расходов на основании платежных документов за последний месяц текущего года.

4.6.2. Управляющая компания вправе за 10 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить Собственнику предложения по изменению перечней, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору, а также смету расходов на исполнение услуг и выполнение работ на следующий календарный год. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения об изменении на следующий календарный год размера платы за услуги и работы. В случае, если в 10-дневный срок с момента направления Собственнику указанной информации общее собрание собственников помещений в МКД не проводилось или не принято решение об определении нового размера платы за услуги и работы Управляющей компании на следующий календарный год, то Управляющая компания, начиная с первого месяца очередного года действия настоящего договора, вправе начислять плату за работу и услуги исходя из предложенной сметы. При этом Приложение №1 к настоящему Договору считается измененным и согласованным Собственником.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.8. Плата за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим договором (далее – Плата), вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

Плата вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Собственнику Управляющей компанией до 5 числа месяца, следующего за отчетным. В случае предоставления платежных документов позднее указанной даты, Плата может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. Платежным документом Управляющей компании является Счет-фактура. В Счет-фактуре указываются:

- номер квартиры или номер нежилого помещения;
- наименование (Ф.И.О.) Собственника;
- количество жильцов фактически проживающих в жилых помещениях;
- общая площадь жилого и/или нежилого помещения;
- перечень услуг и единицы измерения;
- размеры тарифов за единицу оказываемых услуг;
- показания индивидуальных приборов учета;
- период оказания услуг;
- стоимость услуг;
- платежные реквизиты;
- срок оплаты.

4.10. Собственник вносит Плату Управляющей компании на ее банковский счет, указанный в Счет-фактуре либо путем внесения в кассу Управляющей компании.

4.11. Неиспользование Собственником жилых и/или нежилых помещений не является основанием невнесения Платы.

4.12. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

4.14. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

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. В случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник вправе предъявить Управляющей компании требование об уплате неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или не качественно предоставленных соответствующих услуг за каждый день нарушения.

5.3. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший Плату (должник), обязан уплатить Управляющей компании пени в размере 1/300 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. Размер пени указывается в платежном документе, выставляемом Управляющей компанией Собственнику, отдельной строкой.

5.4. В случае несанкционированного подключения Собственника к внутридомовой инженерной системе, минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета, Собственник обязан уплатить Управляющей компании штраф в размере стоимости коммунальной услуги, определенной как произведение показателей:

- норматив потребления коммунальной услуги;
- тариф, действующий на день выявления нарушения;
- количество дней за период с момента последней проверки индивидуального прибора учета до момента выявления несанкционированного подключения.

5.5. Собственник обязан уплатить Управляющей компании штраф в размере 5% от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в

случаях:

а) потребления коммунальных услуг с нарушением установленного настоящим Договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Собственника, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;

б) непредставления в установленные настоящим Договором сроки Управляющей компании сведений об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуальных приборов учета или распределителей, за которые отвечает Собственник;

в) при иных действиях Собственника, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей;

г) оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета и распределителей и (или) в случае сообщения Управляющей компании искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета, отличающихся от истинных показаний более чем на месячный размер платы, определенной исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения.

5.6. В случае, если в течение 10-ти рабочих дней с момента перехода права собственности на жилое и/или помещение к другому лицу (новый Собственник), Собственник не предоставит подтверждающих документов в Управляющую компанию, Управляющая компания вправе предъявить Собственнику требование об уплате штрафа в сумме двукратного размера государственной пошлины, взимаемой при получении сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.7. В случае, если в течение 10-ти рабочих дней с момента получения документов, подтверждающих изменение объема прав Собственника (изменение площади жилых и/или нежилых помещений вследствие более правильных замеров либо их перепланировки), указанные сведения не будут представлены в Управляющую компанию, Управляющая компания вправе предъявить Собственнику требование об уплате штрафа в размере разницы в оплате услуг Управляющей компании, возникшей вследствие изменения пропорционального соотношения общей площади жилых и/или нежилых помещений Собственника к общей стоимости услуг и работ, оказываемых и выполняемых Управляющей компанией.

5.8. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не указанных в п.2.3. настоящего договора, и невнесения платы за них, Собственник обязан незамедлительно оплатить убытки Управляющей компании.

5.9. Несмотря на то, что настоящий договор заключен с Собственником, лица, указанные в п.2.3. настоящего договора, несут солидарную с Собственником ответственность за соблюдение условий настоящего договора (данный пункт договора применяется в случае установления долевой собственности).

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора.

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и/или имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в МКД, а также по требованию Управляющей компании или Собственника, составляется акт о нарушении условий настоящего Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость с указанием виновной стороны.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (при его отсутствии лиц, пользующихся его помещениями, либо лиц, уполномоченных им в соответствии с условиями п.3.3.2 настоящего договора), представителей подрядных организаций, соседей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22 часов до 6 часов) с момента обращения Собственник (либо уполномоченное лицо) не прибыл для фиксации

факта нарушения, составление акта производится в его отсутствие.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время составления, дату, время и характер нарушения, возможных и явных причин и выявленных последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства, условий настоящего Договора, причинения вреда жизни, здоровью и/или имуществу Собственника, описание повреждений (при возможности фотографирование и видеосъемка), все разногласия и возражения, особые мнения, подписи членов комиссии. Акт составляется в двух экземплярах, один – для Управляющей компании, один – для Собственника.

6.4. В случае разрешения споров в судебном порядке по настоящему договору, сторонами устанавливается обязательный претензионный порядок. Срок для рассмотрения претензий и ответа на претензию не должен превышать 30 дней с момента её получения.

7.Форс-мажор

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, освобождается от ответственности в случае, если указанные нарушения произошли вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение 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 стороны возмещения возможных убытков.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания.

8.2. Договор заключен на срок с 01.01.2016 г. по 31.12.2020 г.

8.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в МКД. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения с учетом положений настоящего Договора.

8.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии действующим законодательством Российской Федерации, Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей компанией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего договора;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия настоящего договора передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением МКД документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления МКД собственниками жилых и нежилых помещений в МКД одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД. Или, если такой собственник не указан, любому собственнику жилых или нежилых помещений в доме.

9. Заключительные положения.

9.1. Собственник может ознакомиться с Перечнем помещений, входящих в состав общего имущества МКД; Перечнем технической и иной, относящейся к МКД документации; Перечнем оборудования в МКД; а также с Перечнем объектов благоустройства в МКД в открытом доступе в офисе Управляющей компании, расположенном по адресу: г. Казань, ул. Гоголя, дом 24.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – один для Управляющей компании, один – для Собственника жилых и/или нежилых помещений; прошит, пронумерован и скреплен подписями сторон.

Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 «Перечень и расчет стоимости предоставляемых жилищных, коммунальных и иных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД»;

Приложение № 2 «Регламент проведения работ по переустройству существующей планировки, косметическому ремонту жилых помещений в квартирах «Жилого комплекса по ул. Гоголя» в г. Казани»;

Приложение № 3 «Форма реестра собственников жилых и нежилых помещений в МКД»;

9. Реквизиты и подписи сторон

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «КАРСАР»

Юр. /почтовый адрес: 420064, г. Казань,

Оренбургский тракт, 144

ИНН/КПП 1624004368/168150001

ОГРН 1021607354196

р/с 40702810500090007490

в ООО Банк «Аверс»

к/с 30101810500000000774

БИК 049205774

СОБСТВЕННИК:

Шигабутдинов Руслан Альбертович

Генеральный директор

МП



Р.А. Шигабутдинов

РЕГЛАМЕНТ

проведения работ по переустройству существующей планировки, косметическому ремонту жилых помещений в квартирах «Жилого комплекса по ул. Гоголя» в г. Казани

Настоящий регламент составлен для урегулирования процесса производства работ по переустройству существующей планировки и косметическому ремонту квартир в «Жилом комплексе по ул. Гоголя», расположенном по адресу: г. Казань, Вахитовский район, ул. Гоголя, д. 24. Действия настоящего регламента распространяются на жилую квартиру, с границей от наружной поверхности входной двери; включают балконы и террасы, входящие в общую площадь согласно технического паспорта квартиры. До начала работ по переустройству владельцу необходимо провести регистрацию и оформление квартиры в собственность.

1. Подготовка и оформление проектной документации для работ по переустройству квартиры.

1.1. работы по переустройству квартиры необходимо проводить при наличии проектной документации.

1.2. проектная документация разрабатывается для изменений затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности конструкций квартиры. К вышеизложенным изменениям относятся:

- переустройство инженерных систем водоснабжения, канализации, тепло и электроснабжения, вентиляции и кондиционирования;
- переустройство вентиляционных и сантехнических шахт;
- демонтаж и монтаж перегородок;
- монтаж дополнительных стен, колонн, скульптур, фонтанов, каминов, арок и других конструкций, оказывающих дополнительные нагрузки на плиту перекрытия;
- переустройство наружных ограждающих стен, перекрытия, светоограждающих конструкций (в том числе спайдерного остекления);
- демонтаж гидроизоляции квартир и балконов;
- перемонтаж системы «теплых полов» в помещениях и на балконах;
- переустройство «французских балконов»;
- переустройство конструкций подвесных потолков;
- демонтаж и монтаж антресольных этажей, лестниц.

1.3. не требуется разработки проектной документации для следующих видов изменений, не затрагивающих конструктивные и другие характеристики безопасности квартир:

- переустройство чистых полов (при замене материала пола на соответствующий уложенному ранее);
- замена обоев;
- замена дверных блоков или полотен;
- окраска полов, стен, потолков, конструкций;
- замена сантехнической арматуры;
- замена электрических розеток, выключателей.

1.4. для разработки проектной документации на переустройство квартиры, хозяином определяется соответствующая проектная организация и оформляется техническое задание, включающее перечень работ по перепланировке и переустройству. Техническое задание согласовывается с представителями Управляющей компании.

1.5. на основании технического задания, проектной организацией совместно с владельцем квартиры или его представителем разрабатывается задание на проектирование и рабочий проект на переустройство квартиры в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации»

1.6. по завершению проектирования, на основании документации, предусмотренной ст.51 «Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ», владелец квартиры получает в Управлении градостроительных разрешений г. Казани разрешение на реконструкцию объекта капитального строительства (квартиры). Для получения разрешения владелец заручается согласием на реконструкцию всех правообладателей квартиры.

2. Сдача в эксплуатацию и регистрация переустройства квартиры.

2.1. по завершению переустройства (реконструкции) квартиры, владелец в порядке, установленном ст.55 «Градостроительного кодекса РФ» получает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

2.2. для регистрации квартиры после реконструкции, получается технический паспорт БТИ и кадастровый паспорт квартиры, включающие в себя все изменения и дополнения, внесенные в процессе реконструкции.

2.3. регистрация изменений, проведенных при реконструкции, производится в установленном порядке.

3. Порядок проведения работ по переустройству и косметическому ремонту квартир.

3.1. работы по переустройству и косметическому ремонту квартир производятся при оформлении полного пакета соответствующей документации и получении разрешения на реконструкцию.

3.2. разрешенное время проведения ремонтных, строительных и погрузочно-разгрузочных работ, при которых нарушается покой граждан и тишина – с 6.00 до 22.00 часов. В

- 3.3. в процессе производства погрузочно-разгрузочных работ запрещается складировать грузы на тротуарах, проезжую часть или элементы благоустройства. Загрузку необходимо осуществлять непосредственно в транспортное средство, выгрузку – с транспортировкой до квартиры. Строительный мусор должен быть упакован в мешки. Запрещается перевозка и выгрузка строительных материалов россыпью или без соответствующей упаковки. По завершению погрузо-разгрузочных работ оставшийся мусор, грязь, пыль должны быть подметены и убраны. Запрещается засыпка пылью и грязью близлежащих газонов и элементов благоустройства.
- 3.4. транспортировку строительных материалов и мусора необходимо производить на вымытых транспортных средствах. Запрещается движение по территории жилого комплекса со скоростью более 5 км/ч. Рабочий персонал должен быть одет в чистую одежду с лейблами фирмы поставщика или производителя.
- 3.5. для ввоза строительных материалов на территорию объекта выполняется предварительная заявка в КПП. Вывоз материалов и мусора производится без заявки.
- 3.6. демонтажные работы с применением ударного инструмента – нормируются по времени и согласовываются с представителями Управляющей компании наряд-допуском.
- 3.7. оформление наряда – допуска на определенные виды работ проводится в присутствии представителей Управляющей компании.

М.П.



М.П.

Р.А. Шигабутдинов