

ДОГОВОР № 1 - 445/08
управления многоквартирным домом

г.р.ч. Невьянского Невьянского района

Собственник

Свибильков Александр Иванович

16.05.2008 г.

в многоквартирном доме расположенном по адресу: г.р.ч. Невьянского района (далее - многоквартирный дом),

именуемому далее "Собственник", с одной стороны,
и Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭУ - Центральное», именуемое далее "Управляющая организация", в лице директора Курдюкина Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий 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 в многоквартирном доме, а также обеспечения безопасности жильцовыми и коммунальными услугами.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома - Протокол общего собрания № 1 от 16.05.2008 г.

1.3. Условия настоящего Договора определяются общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются обязательными для всех собственников помещений.

1.4. Общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Между общим собранием собственников помещений управления многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация в порядке и на условиях, установленных общим собранием.

1.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ и иными действующими законодательными актами РФ.

1.6. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в Акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение № 2).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять всю деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Собственник выдает/выдает Управляющей организации вознаграждение в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику:

- отопление;
- горячее водоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- канализация;
- электроснабжение.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Сторон:

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

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятный, надлежащий и безопасный условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в жилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности Собственника:

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

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

3.2.3. Сохранять в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, обеспечивать предоставление ему по настоящему Договору услуг. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

24.05.2016 10:34

3.2.4. Обеспечивать доступ в приватизированной(ие) на праве собственности помещений) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутренних систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий в квартирах имеющих самостоятельную полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующая организации.

3.2.5. Немедленно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, нарушении конфиденциальности проживания, создании угрозы жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт принадлежащего помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять Управляющей организации в установленные сроки или в заранее согласованные с Управляющей организацией время обеспечить доступ для снятия показаний представителей Управляющей организации.

3.2.8. 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 системе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.2.9. Не производить, не пользоваться и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутренней электрической сети, дополнительные сетевые приборы (отопление, регулирующую и моторную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы учета воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

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

3.2.11. Оплатить всех совместно проживающих в жилом помещении либо используемых помещениях, принадлежащих Собственнику, должностных граждан с условиями настоящего Договора.

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

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.

3.2.12. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации.

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.3.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с действующим законодательством.

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 подразделом договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.3.3. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

а) проводить выбор исполнителей (подрядчиков, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подразделом договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) планировать и предоставлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту, по поручению Управляющей, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственного помещения, по поручению Собственника и инициативой его подпадающего капитальному ремонту помещения в помещении многоквартирного дома на время капитального ремонта, если работы по ремонту не могут быть проведены без выезда, а также подпадающего капитальному ремонту жилого помещения, если жилое помещение, занимаемое лицом в подпадающем капитальному ремонту доме, не может быть сохранено в результате такого ремонта;

е) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

ж) обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технического осмотра состояния внутреннего оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

24.05.2016 10:35

не применять в установленных сроки технические средства измерения многоквартирного дома в соответствии с действующими нормами, утвержденными органами государственного жилищного надзора.

3.3.4. Предоставлять владельцам помещений Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в том числе с использованием общедомовых помещений, информацию о состоянии общего имущества многоквартирного дома.

3.3.5. Обеспечивать прозрачность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6. По требованию Собственника знакомить его с условиями коммерческих Управляющей организацией договоров, сделок и актов исполнения настоящего Договора.

3.3.7. Обеспечивать Собственника информацией об организациях (наименование, контактные телефоны, адреса), оказывающих услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе по управлению общим имуществом многоквартирного дома, а также по управлению многоквартирным домом, в том числе по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

3.3.8. Вести и хранить техническую документацию (бумажную или электронную) на многоквартирный дом, включая: паспорт многоквартирного дома, технический паспорт, акты обследования технического состояния многоквартирного дома, акты обследования технического состояния общего имущества многоквартирного дома, акты обследования технического состояния общего имущества многоквартирного дома, акты обследования технического состояния общего имущества многоквартирного дома, акты обследования технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

3.3.9. Организовать технический надзор, контроль за качеством предоставления коммунальных и иных услуг в соответствии с условиями Договора, а также за соблюдением сроков, установленных законодательством, предоставления и оплаты Собственнику услуг, либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств, принимать у Собственника денежные средства в оплату платежей за предоставляемые услуги.

3.3.10. Информировать Собственника в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в полном размере.

3.3.11. Рассматривать обращения Собственника и иных Нанимателей и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.12. Предоставлять Собственнику отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

3.3.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3.3.15. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

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 неоплачиваемой территории в пределах территории многоквартирного дома.

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 об организациях (наименование, контактные телефоны, адреса) оказывающих жилищно-коммунальные услуги, осуществляющих обслуживание и ремонт помещений, а также общего имущества, об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Заключиться с договорщиками, заключенными в целях реализации настоящего Договора Управляющей организацией.

4.1.6. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представляемому отчету в течение 3 дней после его предоставления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принимать решения при изменении плана работ.

4.1.9. В случае необходимости обратиться в Управляющей организации с заявлением о внесении изменений в условия предоставления коммунальных и иных услуг, установленных на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.1.10. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору.

4.1.11. Высказать предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

4.1.12. Защищать свои права, вытекающие из права собственности на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

24.05.2016 10:35

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

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

4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, заключать поручения обслуживающим организациям и другим лицам, осуществляющим в многоквартирном доме, здании, помещениях общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме славить в аренду помещения, принадлежащие общему собранию многоквартирного дома.

4.2.5. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме славить в аренду помещения, принадлежащие общему собранию многоквартирного дома.

4.2.6. Вносить предложения обобщему собранию собственников помещений в многоквартирном доме о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.7. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

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

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

4.2.10. В случае предоставления Собственником или Нанимателями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, проигнорировать 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, представленных 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 подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.14. 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 организацией в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора;

за ущерб, причиненный Управляющей организацией, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсопользователей организаций.

5.2.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неуплаченных 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 организацией, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесенных за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3. Управляющая организация несет ответственность:

за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба;

по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями;

6. ФОРС-МАЖОР

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

6.2. Если обязательства непреодолимой силой 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 возникших 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.

7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги.

24.05.2016 10:35

договора на жилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (при наличии), отопление.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года.

Если Собственник по общему собранию не принял решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

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

7.4. Собственник вносит плату за расчетный счет Управляющей организации через кассу МУП «ГНТЦ» или иной организации, указанной Управляющей организацией.

7.5. Оплата производится на основании представленных платежных документов.

7.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.7. 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.

7.8. Невозможность собственником помещений не является основанием снижения 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, установленном Правительством Российской Федерации.

7.9. Собственник помещений при регулярном внесении платы за помещение и коммунальные услуги гарантировано и беспрепятственно получает все коммунальные услуги независимо от оплаты за помещение и коммунальные услуги других собственников.

8. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

8.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

8.1.1. Предоставление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилого фонда.

8.1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственника.

8.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.4. Недостатки, выявленные Собственником, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии полномочных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственником по устранению этих недостатков учитываются Управляющей организацией в течение 20 календарных дней с момента получения акта.

Управляющая организация в течение 20 календарных дней с момента получения акта вправе организовать выполнение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственником с участием своего представителя.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не имеющим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. При нарушении Сторонами 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 момента подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор действует на срок пять лет.

24.05.2016 10:35

10.2. При наступлении указанных событий в соответствии с условиями Договора и положениями настоящего Договора по истечении срока действия Договора стороны имеют право продолжить сотрудничество на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

10.3. В случае если по истечении срока действия настоящего Договора указанный в п.10.2 собственник по решению общего собрания может способствовать управлению либо перейти в управление в другой управляющей организации, собственник обязан возместить убытки управляющей организации с даты расторжения договора до даты окончания последнего действия договора.

10.4. Управляющая организация не вправе вносить изменения в проект доверенности на управление многоквартирным домом и иные документы с управлением таким домом до момента окончания срока действия настоящего Договора, а также до момента окончания срока действия доверенности на управление многоквартирным домом, выданной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, а также до момента окончания срока действия доверенности на управление общим собранием собственников помещений в таком доме, или, если таковой собственник не указан, либою собственнику помещений в таком доме.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 11.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.
- 11.3. Независимой частью настоящего Договора являются Приложения:
 - Приложение №1 – Тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества
 - Приложение №2 – Акт технического состояния многоквартирного дома
 - Приложение №3 – Перечисление плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий (неотраченных) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования
 - Приложение №4 – Перечень работ по содержанию жилых домов
 - Приложение №5 – Перечень работ, относящихся к текущему ремонту
 - Приложение №6 – Перечень работ, относимых к капитальному ремонту жилого фонда
 - Приложение №7 – Перечень работ, относимых к капитальному ремонту жилого фонда

ИСТОЧНИТЕЛЬ

ООО «ЖУ Центральный»
г. Москва ул. Косовская 15а
ИНН 54-0666081 КПП 54-0601001
Р/с: 40702838937000145
Юридический адрес: 500000, г. Москва, ул. Косовская, д. 15, стр. 1
ИНН 50-01/003000016
ОГРН 1045001017818 ОГРП 06654720127348
Печать: ООО «ЖУ Центральный (ОАО)»
С.В. / 2008г.

ЗАКАЗЧИК

Субъект
Самарский Амурский
ИФОРКОБС
ИНСО
ОТ ОС.С
И.С.У.М
С.В. / 2008г.

24.05.2016 10:36