

ООО "ЖУУ Центральный дом" (интересом в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Мурадханова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава организации в одной стороне, и г-р. Шурманова Нина Дмитриевна действующая от имени и по поручению (полномочиях представителя в доверии), собственница жилья (интересом) помещений по адресу: Ижевск Центральный д.19 кв. ... именуемая в дальнейшем Собственница заключила договор в многоквартирном доме.

1. ОБЪЕКТ ПЕРЕДАЧИ

1.1. Собственница - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: ИЖО г. Ижевск Ижевский Центральный д.19 именуемая в многоквартирном доме Собственница помещения имеет право пользования данным помещением и Общего имущества Собственника помещений в многоквартирном доме. Собственница владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Догов и праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещений в этом доме предусматривалась размер общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

1.3. Исполнитель - одна компания и организация различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязанности по предоставлению Собственнику работ (услуг) по жилищному ремонту, тепло, водоснабжению, канализации, микроклимату, электроснабжению.

В отношении г. Ижевск ООО "ЖУУ Центральный дом" организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежаниям Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, 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 данном доме оборудование (технические средства), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механические, электрические, сантехнико-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные принадлежности для обслуживания эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и кадастровый номер, в отношении которого будет осуществляться управление, указаны в Техническом паспорте на строение.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жильем собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилье по назначению, обеспечивать его сохранность.

Население, пользующееся жильем помещения на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет право, исключает обязанность и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Лица, пользующиеся жильем помещения на основании разрешения Собственника данного помещения, имеют право, исключает обязанность и несет ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

24.05.2016 10:45

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме. Община собственников органов управления многоквартирным домом является Управляющей организацией.

## 2. ПРИБЛИЖИТЕЛЬНО

2.1. В Управляющей организации \* передается пятиэтажный многоквартирный жилой дом, состоящий из 60 (шестьдесят) квартир расположенный по адресу м-он Центральный д. 19

2.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника обязуется в многоквартирном доме, указанном в п. 2.1. настоящего договора, в течение согласованного срока на плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и оказывающим помещениям в таком доме лицам, исходя из своих материальных и технических возможностей, а также суммы собранных с собственников средств сюда входят:

Управление жилищным фондом:

а) организация эксплуатации;

б) взаимодействие со смежными организациями и поставщиками;

в) все виды работ с лифтовыми, эскалаторными прочее.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;

в) подготовка к сезону эксплуатации;

г) текущий ремонт;

д) капитальный ремонт и прочее

Санитарное содержание:

а) уборка придомовой территории;

б) уход за зелеными насаждениями;

Начисление и сбор денежных средств с собственников по средствам МУП "ТИПЦ" и расчеты с поставщиками.

Содержание и ремонт жилищного фонда.

Состав и качество предоставляемых Собственнику услуг определяется степенью благоустройства жилого помещения (квартиры), отведенного в жилищном паспорте жилого дома, квартиры, техническими и материальными возможностями управляющей организации и сумми собранных с собственников средств и включает в себя:

- отопление
- холодное водоснабжение
- горячее водоснабжение
- электроснабжение
- вывоз мусора.
- Обслуживание общего имущества дома

2.3. Передача дома в управление осуществляется предоставляем Управляющей организацией инфраструктурой, включающей:

- общую инфраструктуру, состав передаваемого в управление общего имущества многоквартирного дома, включая перечень инженерного оборудования и данных о площадях придомовых территорий
- техническое состояние каждого переданного объектом, придомовой территории, придомового оборудования и сетей в границах эксплуатационной ответственности, отражающейся в акте оценки технического состояния объекта
- количественные характеристики потребленных коммунальных услуг, финансируемые на момент передачи

2.4. По всем вопросам, не оговоренным настоящим договором, стороны обязуются руководствоваться:

- Гражданским кодексом РФ, Постановлениями Правительства РФ, Жилищным кодексом РФ.

24.05.2016 10:46

### 3. КАЧЕСТВО УСЛУГ

Управляющая компания выполняет работы и предоставляет Собственнику коммунальные услуги, осуществляемые по договору обязательного предоставления коммунальных услуг, в соответствии с Правилами и условиями предоставления коммунальных услуг, исходя из своих возможностей и материальных возможностей в рамках обязательств с собственниками и минимальной жилой площадью дома.

#### 3. ОБЯЗАТЕЛЬНОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

##### 4.1. Общие обязанности сторон

4.1.1. Сохранять многоквартирный дом, его инженерное оборудование, принадлежностью и элементы благоустройства в соответствии с требованиями Правил и нормативной документацией жилищного фонда.

4.1.2. Создавать необходимые условия для проживания граждан, функционирующими расположенными в нем жилых помещениях дома организации

##### 4.2. Обязанности Собственников

4.2.1. Передать Управляющей организации функции по управлению и техническому обслуживанию жилого дома.

4.2.2. Своевременно (не позднее 3-х дней) вносить Управляющей организации о количестве граждан, проживающих в жилом помещении для расчетов платежей за коммунальные услуги.

4.2.3. Допускать и предоставлять на правах частной собственности помещения должностным лицам предприятий и организаций, в том числе должностных лиц Управляющей организации, имеющих право проведения работ с установками электроснабжения, теплообогрева, водоснабжения, канализации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

4.2.4. Оплачивать Управляющей компании услуги, предоставляющие оплату за коммунальные, жилищно-коммунальные услуги и капитальный ремонт ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истечением месяца в классу МУП "ТНЦ" либо на расчетный счет Управляющей организации

4.2.5. Бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и инженерному оборудованию.

4.2.6. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственником помещений в многоквартирном доме и противопожарной безопасности.

4.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности.

4.2.8. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.9. На основании расчетов Управляющей организации утверждать тарифы на содержание и текущий и капитальный ремонт одной раз в год.

4.2.10. При установке внутриквартирных приборов учета (холодной, горячей водоснабжения, стока, отопления) сообщать их показания ежемесячно до 20 числа в Управляющую организацию - жилищно-коммунальную организацию, находящуюся в собственности, исключительно по количеству.

4.2.12. Использовать услуги по их прямому назначению, не совершать действий, нарушающих порядок пользования услугами, установленный Договором и Правилами. Соблюдать требования техники безопасности при пользовании услугами.

4.2.13. Работы, выполняемые Управляющей организацией, либо исполненными ей лицами, подлежат приемке Собственником с составлением соответствующего акта, который подписывается сторонами. В случае, если работы не принимаются Собственником, составляется разногласия разрешаются в соответствии с ГК РФ.

4.2.14. Приемка внутриквартирные инженерные коммуникации в соответствии с «Техническим паспортом дома, установленными правилами и нормами

4.2.15. Без оформления в установленном порядке письменного разрешения управляющей компании Собственник не имеет право:

- проводить переустройство и перепланировку помещений и инженерных сетей;
- устанавливать, использовать, эксплуатировать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности электропроводки многоквартирного дома;
- осуществлять любые действия, которые могут повлечь повреждение или уничтожение общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

24.05.2016 10:46

• использовать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая многофункциональные приборы (стиральная машина, стиральная машина-сушилка, посудомоечная машина, пылесос), не имеющие проблемности безопасности эксплуатации и санитарно-гигиенических нормативов;

• проводить измерения силами учета качества коммунальных услуг;

• использовать телекоммуникации в системе оповещения по телефону или иным способом (программное оповещение).

4.3. Обязанности управляющей организации:

4.3.1. Выполнять функции по техническому обслуживанию жилого дома, предоставлять жилищно-коммунальные услуги собственникам, исходя из списка материальных и технических возможностей, сумм собранных собственниками помещений многоквартирного и сбор денежных средств.

4.3.2. Открыть расчетный счет на дом, вести кассово-финансовые операции от имени собственников и учет расходов и доходов по строению, вести соответствующую техническую документацию на дом, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить балансовые операции.

4.3.3. Предоставлять интересы собственников в государственных и других учреждениях, связанных с управлением домом.

4.3.4. Обеспечивать соблюдение собственниками помещений жилищной коммунальной и прочими услугами в соответствии с техническими возможностями жилого и материальными возможностями организации.

4.3.5. Проводить через МУП "ТЭПЦ" техническое согласно установленным нормативным приборам учета.

4.3.6. Вести расчеты с собственниками помещений (жилья и нежилых) за жилищно-коммунальные и прочие услуги через МУП "ТЭПЦ".

4.3.7. Осуществлять контроль за соблюдением собственниками и владельцами помещений строений своих обязательств по использованию помещений и платежам.

4.3.8. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования строения.

4.3.9. Организовывать заключение с соответствующими поставщиками услуг договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещений по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащие Собственнику помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

4.3.10. Выдавать собственникам помещений расчетные документы за оказанные услуги, справки о размере жилищных помещений, а также другие необходимые справки в пределах своих полномочий.

4.3.11. Предоставлять собственникам субсидии, льготы согласно установленным Правительством РФ.

4.3.12. Проводит организацию ежегодного собрания

4.3.13. Предоставлять на ежегодное собрание собственникам планы по текущему ремонту и расчеты для утверждения тарифов на содержание жилья и текущий ремонт.

4.3.14. Ежегодно в течение первого квартала текущего года на общем собрании предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме финансовый отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

4.3.15. Для принятия решений на Общем собрании Собственником помещений в многоквартирном доме нести предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возникновения расходов и других предоставляемых связанных с исполнением проведения капитального ремонта.

4.3.16. Современно принимать меры по контролю проекта, качественно и исполнению настоящего договора на предоставление услуг.

4.3.17. Предоставлять услуги установленного соответствующими нормативными актами качества, исходя из технических организаций и материальных возможностей организации и общедомовых средств собственника.

4.3.18. Информировать Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги, предоставлять Собственника информацию об изменении тарифов на коммунальные услуги, предоставлять

24.05.2016 10:46

беспорочно Собственнику для личного или коммунального использования коммунального оборудования жилого помещения.

4.3.19. Обязательна учет Договора на управление, прочий жилищный договор, соглашения с лицами. Обязательна хранение копий договоров и право собственности и иных документов, подтверждающих право собственности и иных прав.

4.3.20. На основании решения Собственности многоквартирного дома осуществлять обслуживание строений жилых и нежилых помещений по договору со строительной организацией, организациям, выполняющим строительные работы после поступления денежных средств от строительной организации.

#### 4. ПРАВА СТОРОН

##### 5.1. Собственность имеет право

5.1.1. Сторонить с имуществом, принадлежащим ему на праве частной собственности, как своим, не протестуя в действующему законодательству.

5.1.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации выполнения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с неисполнением предоставленного таких услуг, если по условиям настоящего Договора, и действующих нормативных актов.

5.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании, в случае, если вина ее будет доказанной и бесспорной.

5.1.4. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не более установленного на территории г. Москва возврата потребления коммунальных услуг.

5.1.5. Заключаться с жилищной коммунальной жилищно-коммунального обслуживания жилого помещения.

5.1.6. На устранение Управляющей организацией выявленных недостатков и предоставление услуг в установленном Договором сроки.

5.1.7. На государственную и судебную защиту в соответствии с законодательством Российской Федерации в случае нарушения его прав.

##### 5.2. Управляющая организация имеет право

5.2.1. Самостоятельно определять направления деятельности в целях выполнения своих функций и доставления поставленных задат

5.2.2. В установленном законом порядке взыскивать плату, за понесенные в результате нарушения собственником обязанности по платежам и иные убытки, причиненные собственником из-за неисполнения иных условий Договора.

5.2.3. Осуществлять контроль над использованием (жилая, нежилая) помещений по количеству и принять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению.

5.2.4. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозить прекращением имущества, жизни и здоровья других собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии) ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами (без возмещения убытков Собственнику).

5.2.5. Осуществлять контроль над потреблением услуг путем проведения осмотра состояния инженерного оборудования у Собственника.

5.2.6. Разрабатывать программы по улучшению системы управления жилищным фондом.

5.2.7. Прекращать предоставление услуг в одностороннем порядке в случае просрочки оплаты более 4-х месяцев или нарушении условий настоящего договора (по ликвидации задолженности или устранении выявленных нарушений), предварительно (не менее чем за 10 дней) письменно уведомив об этом потребителя.

5.2.7. По решению Общего собрания Собственности снести в аренду жилье, используемое членами семьи, квартирантами, лицами многоквартирного дома.  
Должны от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (дома), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (дома), и другие меры в соответствии с уставом Управляющей компании.

24.05.2016 10:48

3.2.8. По истечении 5 рабочих дней с момента подписания Собственником документа, предусмотренного абзацем 3.2.7, Собственник обязан в письменном виде уведомить, пригласить или направить представителя Управляющей организации в жилое и нежилое помещения, в которых выявлены нарушения, для их устранения.

3.2.9. Оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять иные функции, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в том числе в отношении многоквартирного дома, могут юридические лица, имеющие лицензию на осуществление этой деятельности, выданную в установленном законодательстве Российской Федерации.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

### 6.1. Ответственность Собственников

6.1.1. При нарушении Собственником требований п. 4.2 Договора или законодательных актов, принятых на правлении или общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков, причиненных Собственником, и/или о взыскании неустойки, предусмотренной п. 4.2 Договора, и/или о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами.

6.1.2. При нарушении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и взыскании за них платы за пользование коммунальными услугами Управляющая организация имеет право обратиться в суд с иском о взыскании платы за пользование коммунальными услугами Собственником, и/или о взыскании неустойки, предусмотренной п. 4.2 Договора, и/или о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами.

6.1.3. Собственник несет полную ответственность (в том числе материальную) за сохранность всех коммунальных сетей и приборов коммунального хозяйства, расположенных в жилом помещении.

6.1.4. Совместно проживающие с Собственником совершеннолетние граждане несут солидарную с собственником ответственность по условиям настоящего Договора.

6.1.5. При взыскании платы за жилье и коммунальные услуги с нарушителем сроков, предусмотренных настоящим и настоящим Договором, назначается пеня. Размер пени составляет одну процентную действующую на момент оплаты ставку рефинансирования Центрального банка РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по дню фактического расчета и уплаты.

6.1.6. В случае непредусмотренных настоящим договором оснований несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

### 6.2. Ответственность Управляющей организации

6.2.1. За не оказание или оказание некачественных жилищно-коммунальных услуг, Управляющая организация несет ответственность в порядке и размерах, установленных законодательством Российской Федерации, и настоящим Договором.

6.2.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушения качества предоставления услуг, если она докажет, что они произошли вследствие непреодолимой силы либо по вине третьих лиц.

## 7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома приглашаются к участию в проведении общего собрания путем размещения объявления на доске для объявлений.

7.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственников помещений.

Собственники помещений приглашаются к участию в проведении внеочередного общего собрания путем размещения объявления на доске для объявлений.

Решения по организации внеочередного общего собрания несут ответственность его участники.

24.05.2016 10:48

#### 8. СЕДЛАТА УСЛУГ

8.1 Цена Договора определяется как сумма платы за пользование, коммунальные услуги, обслуживание и ремонт инвентаризированного дома.

Плата за пользование и коммунальные услуги для Собственников помещений в инвентаризированном доме включает в себя:

- 1) плату за пользование и ремонт помещений, включенную в плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги, включенную в плату за пользование и работу по содержанию, содержанию, управлению, эксплуатационному, ремонтному.

8.2 Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в г. Москве.

8.3 Размер платы за оказание работ и услуг, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании документально-применных актов органов государственной власти и местного самоуправления либо собственниками жилого помещения на общем собрании.

8.4 Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается в один календарный месяц. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

8.5 Оплата услуг производится по расчетным квитанциям или платежным поручениям. В случае неплатеж в срок, установленные условиями Договора, Управляющая организация оставляет за собой право добиваться согласно п. 5.2.7, 8.13, и 8.6.1.5 настоящего Договора.

8.6 Невыполнение Собственниками и иными лицами платежей не является основанием изменения платы за пользование и коммунальные услуги. При отсутствии оплаты гражданами (если нет договора займа с третьими лицами) включены платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период отсутствия оплаты в порядке, утвержденном Правительством РФ.

8.7 Плата за установку производится в течение всего установленного срока работы прибора учета. При отсутствии инвентаризированного счетчика расчет производится по прибору учета, установленному на дом, либо по нормативу.

8.9 Оплата за сверхнормативное потребление осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ, согласно указанному тарифу.

8.10 Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, обременения или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

8.11 При предоставлении коммунальных услуг, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

8.12 Перерасчет по фактическому потреблению производится по количеству фактически использованного объема коммунальных услуг, установленного тарифом, установленным в счет будущих платежей.

8.13 В случае, если отдельными собственниками, занимающими плату включается в общий размер, объем работ по объему учитывается на соответствующую величину. Порядок расчета количества определяется Управляющей организацией самостоятельно.

8.14 В случае, если Управляющая организация по заявке Собственника устанавливает счетчики, приобретение, установка, обслуживание, обслуживание производится за счет Собственника.

8.15 В случае, если Собственник не вносит плату по договору, она распределяется на других собственников с последующим возмещением.

8.16 Запреты, связанные с использованием Управляющей организацией не относятся к договору, в том числе возмещены по абсолютным причинам, связанным с использованием тарифов, аварийных ситуаций, ликвидации собственности собственником.

#### 9. СПОР ЖИЛИЩНО-ДОЛЖЕВ, ДОЛЖЕВ ИЛИ НЕИСПОЛНЕНИЯ

9.1 Договор вступает в силу с момента подписания, заключается сроком на 5 лет, и считается продленным на тот же срок, если ни одна из сторон не заявила о его расторжении на три месяца до истечения срока договора.

24.05.2016 10:48

