

Договор управления многоквартирным домом. 24.05.2016

01 января 2016г.

г. Москва

Стороной Жилищно-коммунального управления, действующим на основании закона о жилищно-коммунальном управлении, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Истринский район, с/поселение "Сосновское", с одной стороны, и ООО "Управляющая организация", с другой стороны, в соответствии со статьями 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Стороной Жилищно-коммунального управления, действующим на основании закона о жилищно-коммунальном управлении, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Истринский район, с/поселение "Сосновское", с одной стороны, и ООО "Управляющая организация", с другой стороны, в соответствии со статьями 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

1.2. Под объектом в данном договоре понимается юридические и физические лица, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, физические лица, заключившие с застройщиком договор долевого участия.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, включается принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не включенные в состав квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, указанные в приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Гражданской служебной ответственности Собственника и Управляющей организации (группы между собой) в многоквартирном доме и имуществом Собственника) является: на системах горячего и холодного водоснабжения - отключение арматуры (первый от стояка вплоть до помещений Собственника), в случае его отсутствия - место врезки трубопровода в стояк; на системе централизованного отопления - отключение арматуры, в при ее отсутствии врезка трубопровода в отопительный прибор; на системе канализации - плоскость врезки в канализацию; в случае отсутствия вала валах контакта на электроснабжении, на строительных конструкциях - внутреннее повреждение стеной помещений Собственника, наружные повреждения оштукатуренных и кирпичных поверхностей кладки дверей в помещениях Собственника. Отказавшийся возместить на инженерных коммуникациях, балконах и балконах возмездно в границе ответственности Собственника.

1.5. Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технический документ, который находится у Собственника многоквартирного дома и должен быть передан Управляющей организации не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора.

1.6. Управляющая организация - организация, уполномоченная на выполнение функций по управлению многоквартирным домом и представлению коммунальных услуг.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Присутствовать и выполнять своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору, не позднее, чем через тридцать дней со дня подписания настоящего договора, если иное не установлено общим положением собственности помещений при условии предоставления в распоряжение Управляющей организации для подписания документов (технической, финансовой и пр.), и перевода денежных средств, необходимых для предоставления управления и обслуживания многоквартирного дома.

2.1.2. Осуществлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объемах оплачиваемых собственниками помещений многоквартирного дома.

2.1.3. Обеспечивать Собственника жилищными и коммунальными услугами установленного уровня, качества, в том числе, соответствующим установленным нормативам потребления.

2.1.4. Предоставлять интересы Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров жилищно-правовой формы и условий, при этом права и обязанности по договорам возникают у Собственника только в отношении многоквартирного дома и принадлежащих территорий в случае выполнения соответствующих работ по договору.

2.1.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

2.1.6. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и прилегающих территорий в случае выполнения соответствующих работ по договору.

2.1.7. Содействовать, в рамках средств специальных собственников, поддерживать многоквартирный дом, при-технологическое и иное оборудование, находящееся в нем, в эксплуатации в разумный период.

2.1.8. Обеспечивать своевременное информирование Собственника о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления, электроснабжения, газоснабжения), а также информировать Собственника о причинах и сроках устранения аварий на инженерных сетях, путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома.

24.05.2016 10:54

- 2.1.8. Осуществлять прием и регистрацию обращений в жалоб графа по вопросам исполнения обязательств по договору договору Управляющей организации.
- 2.1.9. Самостоятельно осуществлять выбор подрядчика в период приемки, а также заключение с ними договоров от собственного имени. В случае заключения договора с третьими лицами по техническому обслуживанию, ремонту и другим работам и услугам по договору поручению собственник обязан уведомить Управляющую организацию не позднее чем за 10 дней до начала работ, а также в будущем не позднее 10 дней уведомить Управляющую организацию по месту приема платежей, о заключении договора, осуществлении работ.
- 2.1.10. В период финансирования, осуществляемого Собственником, выполнять работы по текущему ремонту помещений в полном объеме или частично, либо путем заключения от Собственника или по текущему ремонту помещений в полном объеме или частично на основании выдан работ по текущему ремонту.
- 2.1.11. На основании решения Собственника, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, не предусмотренные договором, но непосредственно связанные с управлением многоквартирным домом.
- 2.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранить в случае выявления аварии собственника, в срочном, установленном действующим договором и законодательством РФ.
- 2.1.13. Информировать собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома (на доске) дней до начала применения тарифа.
- 2.1.14. Нести расходы на содержание, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.1.15. Предоставлять собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется в письменном виде по требованию собственника. Отчет размещается в общедоступных местах многоквартирного дома куда вручается уведомительному представителю Собственника помещений в многоквартирном доме.
- 2.1.16. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта инвентаризации ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению собственника.
- 2.2. Собственники помещений обязаны:**
- 2.2.1. Использовать жилье помещения, находящиеся в их пользовании, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан.
- 2.2.2. Соблюдать правила пользования жильем помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, установленные действующим жилищным законодательством РФ.
- 2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предельно допустимых устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выключать другие приборы пожарной безопасности, а так же не загромождать балконы.
- 2.2.4. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить в срок, установленные действующим законодательством и за свой счет его ремонт, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности, а также 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, и оплачивать коммунальные услуги.
- 2.2.5. Содержать в надлежащем санитарном состоянии жилье и подсобные помещения, балконы и лоджии, осуществлять сбор мусора в специально выделенных контейнерах для балконов, соблюдать чистоту в подъездах, кабинетах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать образования в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Не проливать слюну в санузлы и в санузлы в санузлах.
- 2.2.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загромождению придомовой территории.
- 2.2.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, возникающих в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
- 2.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.
- 2.2.9. Невести Управляющую организацию в течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, при выезде на срок более 15 дней. При выезде Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника не зарегистрированных в установленном порядке, и не сообщать за них платы по договору, собственника обязан предоставить справку по количеству проживающих.
- 2.2.10. Соразмерно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.
- 2.2.11. Допускать в любое помещение дома в заранее согласованное время, специалистам Управляющей организации, канализации, отоплению, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, проведения учета, а также контроля за их эксплуатацией, для локализации аварий - в любое время.
- 2.2.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленного Жилищным кодексом РФ.
- 2.2.13. Не производить складирование строительных материалов в местах общего пользования, на контейнерных площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.
- При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений вносить уведомление в строительный отдел до начала работ, либо осуществлять вывоз строительных материалов.
- 2.2.14. Соразмерно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях на инженерных сетях и конструктивных элементах дома и придомовой территории, а также других обстоятельствах, представляющих опасность

24.05.2016 10:54

лице по настоящему договору.

2.2.13. Стороны вправе предоставлять Управляющей организации копии документов, подтверждающие право пользования помещением в многоквартирном доме, сведения о составе собственников помещений, сведения о проживающих гражданах.

2.2.14. На период временного отсутствия переехавших собственников помещений на ставку горючего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, а также не включать электричество и газоснабжение в жилище при том, что Управляющей организацией послано уведомление о включении коммунальных приборов учета по согласию собственников.

2.2.15. Сменить показания индивидуальных приборов учета по состоянию на 23-25 число каждого месяца представлять их в расчетно - выставочный центр в тот же срок, в противном случае оплата будет рассчитываться в соответствии с установленными правилами оплаты коммунальных услуг.

2.2.18. Осуществлять весь комплекс проживающих в жилом помещении, либо жилищно-коммунальных помещений, принадлежащих собственнику/использователю жилья с условиями настоящего договора.

2.2.19. При расторжении настоящего договора вернуть Управляющей организации решение между выданными ему средствами на текущий момент и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле собственности в праве общей собственности на общие помещения, в течение 10 дней с даты расторжения настоящего договора, в случае выполнения такого ремонта.

2.2.20. Оформить документы на право собственности в течение трех месяцев с момента подписания договора в Управлении Федеральной регистрационной службы.

3. Права сторон

3.1. Собственник жилого помещения имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.
3.1.2. Требовать от Управляющей организации составления акта, фиксирующего вред, причиненный имуществом собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или недостаточным предоставлением коммунальных услуг. Акт составляется с указанием фактически объема повреждений.
3.1.3. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом.

Контроль осуществляется полномочным представителем Собственника, выбранным и утвержденным на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и имеющим доверенность от таких собственников. Контроль осуществляется путем участия в планировании текущего ремонта многоквартирного дома, участия в приеме выполненных работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Собственник жилого помещения не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определенные в технических характеристиках индивидуальных инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения. А также не пользоваться и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы учета воды, не имеющие технических паспортов и сертификатов соответствия и не отвечающие требованиям безопасности и санитарно - гигиеническим нормам без согласования с Управляющей организацией.

3.2.2. Производить снос теплоизоляции из системы отопления без разрешения управляющей организации.

3.2.3. Самостоятельно присоединяться к централизованной инженерной системе или присоединяться к централизованным инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутренние системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.2.4. Самостоятельно нарушать планы на прибор учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или поворачивание.

3.2.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.2.6. Производить иные расчеты за любые виды услуг с исполнителем персоналом Управляющей организации, а так же подрядными организациями, за исключением случаев приема платежей.

3.2.7. Самостоятельно и без согласования с Управляющей организацией производить отключение от многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения собственником своих обязанностей по настоящему договору.
3.3.2. Требовать от Собственника оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором самостоятельно, либо путем передачи своих полномочий третьим лицам по отключению от многоквартирного дома.

3.3.3. Требовать доступа в помещение, в случае согласования с Собственником аренды, работниками Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представительной органов государственного надзора и контроля для осмотра индивидуального оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также участия в их эксплуатации, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае несогласия собственника условий настоящего пункта требовать полного возмещения убытков нанесенных или Управляющей организацией так и третьим лицам.

3.3.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема установленных средств Собственника и ее производственных возможностей, привлекать подрядные организации и исполнителей работ или оказывающих услуги по настоящему договору.

3.3.5. Производить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника и проживающих.

24.05.2016 10:54

д) возмещения или уплаты вознаграждения авторам статей, опубликованных в журнале, газете, альманахе, сборнике, альманахе, в том числе в интернете.

3.3.8. Принимать или отклонять предложения по предоставлению коммунальных услуг (до устранения нарушений) через ЖО

а) поквартирный или иной иной формы предоставления коммунальных услуг за три и более расчетных периода;

б) поквартирный предоставления в многоквартирном жилищном комплексе, системе или предоставлении в многоквартирном комплексе в области приборного учета;

в) предоставления Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) бесплатно, предоставляющий возможность приобретения коммунальных жилищных систем, указанных в техническом паспорте, предоставляющий

3.3.7. Организовать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника, а также осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов и соответствие пломб. В случае несоответствия данных предоставленных Собственником, проводить проверку размера оплаты предоставляемых услуг на основании фактических показаний прибора учета, в случае других несоответствующих действий Собственника, направленных на искажение показаний прибора учета проводить проверку по установленным нормативам.

3.3.8. Осуществлять услуги и работы, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

3.3.9. В случае нарушения Собственником п. 2.2.5. настоящего договора, проводить проверку в соответствии с «Правлами предоставления коммунальных услуг» (Постановление Правительства РФ № 354).

3.3.10. В случае несоответствия данных, полученных у Управляющей организации, информации, предоставляемой Собственником, проводить проверку размера платы за коммунальные услуги по фактически количеству проживающих.

3.3.11. Выявлять с должной степенью внимательности и убытков (иски), неисполнения несвоевременной и (или) неполной оплаты, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ в услугах, указанных в приложении к договору, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственником, за счет Собственника, без необходимости согласования данных работ.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступающих от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества при их наличии, при их отсутствии путем дополнительных целевых сборов. Информирование Собственником осуществляется, путем вывешивания уведомления на стенах дверей каждого подъезда.

3.3.13. С согласия Собственника решать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, входящих в состав общего имущества Собственника, а также самостоятельно без согласования с Собственником заключать договор на пользование общим имуществом многоквартирного дома.

3.3.14. Проводить начисление платежей за коммунальные услуги по фактически проживающим гражданам, на основании предоставленных представителем совета дома актов об установлении факта о фактически проживающих гражданах, при отсутствии индивидуальных приборов учета.

3.3.15. Наименовать любые юридические, физические лица для выполнения работ по содержанию многоквартирного дома без согласования с Собственником.

3.3.16. С согласия Собственника предоставлять в пользование объекты общего имущества Собственника помещений в многоквартирном доме и заключать с пользователями договор, предметом которого является пользование объектом общего имущества при этом самостоятельно оценивать условия указанного договора руководствуясь ст. 333.1 и 333.2 ГК РФ, а также самостоятельно на рынке таких услуг и правления жилого объекта. Денежные средства, поступающие на счет Управляющей организации, по указанному договору направляются на обслуживание многоквартирного дома.

4. Порядок расчетов.

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе по предоставленным жилищным услугам) и текущему, капитальному ремонту общего имущества, а так же стоимости коммунальных услуг.

4.1.2. Стоимость услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе предоставленных жилищных услуг) и текущему и капитальному ремонту общего имущества определяется исходя из тарифов, установленных органами государственной власти субъекта Российской Федерации, в том числе жилищно-коммунальных общин (в том числе жилищно-коммунальные жилищные услуги) и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с решением общего собрания, применяется в расчетах по договору жилищно-коммунальные услуги, по указанному договору.

4.1.3. Плата за коммунальные услуги и капитальный ремонт производится по тарифам и нормативам, установленным жилищно-коммунальными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае изменения тарифов коммунальных услуг, в соответствии с решением жилищно-коммунального органа, применяется в расчетах по договору жилищно-коммунальные услуги.

4.1.4. Управляющая организация информирует Собственника об изменении цены настоящего договора не позднее, чем за 10 дней до истечения срока действия информации об этом в общедоступном месте многоквартирного дома.

24.05.2016 10:54

8.5. Уплата вознаграждения за исполнительские услуги

- 8.5.1. Управляющая организация не имеет ответственности за обязательства субъекта исполнения.
- 8.5.2. При выполнении работ, связанных с исполнением обязательств по договору, управляющая организация несет ответственность за неисполнение обязательств по договору, если управляющая организация не приняла необходимых мер для устранения причин, вызвавших эти нарушения (недолет, поломка, кража и пр.).
- 8.5.3. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение обязательств по договору, если управляющая организация не приняла необходимых мер для устранения причин, вызвавших эти нарушения (недолет, поломка, кража и пр.).
- 8.5.4. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение обязательств по договору, если управляющая организация не приняла необходимых мер для устранения причин, вызвавших эти нарушения (недолет, поломка, кража и пр.).
- 8.5.5. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение обязательств по договору, если управляющая организация не приняла необходимых мер для устранения причин, вызвавших эти нарушения (недолет, поломка, кража и пр.).

6. Порядок разрешения споров

- 6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, разрешаются в претензионном порядке.
- 6.2. Споры, возникающие при исполнении, должны предоставлять ответ в течение 30 дней с момента их получения.
- 6.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации или по месту нахождения субъекта исполнения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

- 7.1. Контроль осуществляется Управляющим лицом (указанным в п. 3.1.3.3) путем:
 - надзора за исполнением работ и оказания услуг Управляющей организацией;
 - предоставления отчетности Управляющей организацией;
 - участия в проведении осмотра общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;
 - истребования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
 - участия в приеме работ по заключенному и текущему ремонту общего имущества.
- 7.2. Если в течение 10 дней с момента предоставления акта Управляющей организацией не получена мотивированный отказ от приема работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

8. Форс-мажор

- 8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, в том числе пожар, стихийное бедствие, военные действия всех воюющих государств, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 8.3. Стороны, оказавшиеся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязаны возместить убытки другой стороне о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

9. Прочие условия

- 9.1. Настоящий договор вступает в силу с даты указанной перед подписанием договора и действует в течение 3 лет. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии решения общего собрания собственников жилья многоквартирного дома о прекращении действия договора, либо заявления Управляющей организации о расторжении договора не позднее 30 дней до окончания срока его действия.
- 9.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:
 - при наличии общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за 30 дней до прекращения действия Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

24.05.2016 10:54

- если Управляющая организация не выполнит условий настоящего Договора. Решения принимаются на общем собрании собственников помещений.

8.2.2. По инициативе Управляющей организации:

- если Собственники на общем собрании в принятии решения об увеличении платы согласно разделу 4 настоящего договора на новый календарный год;
- если Собственники от принятого решения на общем собрании о проведении текущего или капитального ремонта;

- если Собственники от принятого решения на общем собрании собственников по вопросам проведения работ связанных с исполнением предельных удельных нормативных границ качества.

- при условии, когда управляющая компания не получает от собственников денежные средства на которые было ранее рассчитано при заключении договора и добросовестном исполнении сторонами вклада на себя обязательств. При принятии решения Управляющей компанией о расторжении настоящего договора управляющая в одностороннем порядке, управляющая организация не менее чем за 30 календарных дней уведомляет собственников помещений о расторжении договора путем вывешивания уведомления о расторжении договора управляющая в общедоступном месте, а так же путем раскрытия уведомлений о расторжении договора управляющая в почтовой ящике собственника помещения.

9.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору не связанные с его расторжением оформляются дополнительным соглашением. Для исполнения изменений график, составленный в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у собственника, второй - у Управляющей организации.

9.6. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. При этом новый Собственник проследовывает к настоящему договору путем его подписания, либо выдачи доверенности на его подписание.

9.7. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформленным в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

Приложение к договору:

1. Приложение 1 к договору управления многоквартирным домом.
2. Приложение 2 к договору управления многоквартирным домом.
3. Приложение 3 к договору управления многоквартирным домом.
4. Приложение 4 к договору управления многоквартирным домом.
5. Приложение 5 к договору управления многоквартирным домом.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация
ООО «ЖЗУ Центральное»
633209, г. Искитим, ул. Комсомольская 15а
БИК 045004782, ОГРН 1065472012748
р/сч 40702810700430010844 Новосибирский
Фед. ОАО «Банк Москвы»
к/сч 01018109000000000762
ИНН КТНН 544609008 544601001

Собственник
Степаненко Ирина Николаевна,
г.Искитим, ул. За селом
Собственников помещений
МТФ № 22. М-Н Центральный

В.С. Киргаличи



24.05.2016 10:55