

Договор № 1/32
управления многоквартирным домом
(между Управляющей организацией и собственником помещения)

пос. Белоозерский

« 1 » января 2013 г.

Товарищество собственников жилья «Ракета» именуемый в дальнейшем «Управляющей организацией», в лице председателя правления Царук Николая Ивановича, действующего на основании Устава и собственник (ки) помещения,

Иванова Нина Александровна,
именуемый в дальнейшем «Собственник(ки)», действующий от своего имени, именуемые вместе «Стороны», в соответствии с ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г № 354 и Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г № 491, Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306 (в редакции постановления Правительства РФ от 28 марта 2012 г. № 258), Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Собственник-лицо, владеющее на праве собственности на основании Свидетельства о государственном праве собственности № 50-50-09/001 от « 20 » января 2012 г помещением по адресу: 140250 Московская область, Воскресенский район, пгт. Белоозерский, ул. Молодежная д. 21, кв. 32, находящимся в многоквартирном доме.

Собственник помещений несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

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

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению домом и предоставлением коммунальных услуг.

1.3. Исполнители-организации различных форм собственности, на которых Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло- и водоснабжению, канализированию, электроснабжению, газоснабжению. В отношениях с исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника в соответствии с ЖК РФ и заключенными договорами.

1.4. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в т.ч. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения земельный участок на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество).

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте дома.

1.3. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользоваться данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между

собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность с условиями такого соглашения.

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

1.7. Органом управления многоквартирным Домом является Общее собрание Собственников помещений данного многоквартирного дома. В перерывах между Общими собраниями Собственников помещений многоквартирного дома органом управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом.

2.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

- > Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- > Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома в пределах установленных норм;
- > Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- > Обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- > Осуществление функции по первичному приему от граждан документов на регистрацию и снятия с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства, подготовку и передачу в органы регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также ведение и хранение поквартирных карточек регистрации по месту жительства граждан в многоквартирном доме.

2.3. При проведении технических осмотров и обходов:

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения;
- б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения;
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- г) прочистка канализационного лежачка;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек;
- е) частичный ремонт кровли.

ж) проведение мелкого капитального ремонта без решения общего собрания, с предоставлением отчетных документов по всем видам проведенных работ (частичная замена стояков, силового электрооборудования и другого инженерного оборудования)

2.4. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией либо решением общего собрания собственников и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта, в соответствии со сметной документацией, согласованной органом местного самоуправления;
- срок начала работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов;
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

2.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации - плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру

2.6. При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

3. Обязанности сторон

3.1. Собственник помещения обязан:

3.1.1. Использовать помещение, находящееся в собственности, в соответствии с его назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.1.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением, общим имуществом и коммунальными услугами.

3.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности.

3.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и, санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутри жилого помещения.

3.1.5. При наличии у Собственника приборов учета объемов горячего и холодного водоснабжения своевременно осуществлять ремонт и поверку Счетчиков, оповещая при этом Управляющую организацию. Приборы учета должны быть опломбированы Управляющей организацией.

3.1.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.1.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях в **Председателю правления по тел. 8 903 585-87-37.**

3.1.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц жилых помещений.

3.1.9. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.1.10. 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.

3.1.11. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за услуги по управлению многоквартирным домом, за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, Управляющая организация имеет право начислять пени. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.1.12. Допускать в занимаемые жилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ в системах водоснабжения, водоотведения, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.13. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

3.2. Управляющая организация обязуется:

3.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30-ти дней с момента заключения договора.

3.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, согласно перечня работ и услуг, указанных в п. 2.2. настоящего договора.

3.2.3. Обеспечить собственнику предоставление коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.4. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты в течение суток.

3.2.5. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территории в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями (*аттестованными специалистами рекомендованными управляющей организацией*).

3.2.6. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома.

3.2.7. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.8. Обеспечить своевременное (не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва) информирование собственника помещения о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.

3.2.9. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений по настоящему договору.

3.2.10. Направлять Собственнику помещения платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

3.2.11. Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления собственника помещения, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков и информировать заявителя.

3.2.12. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

3.2.13. В течение 3 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.2.14. Информировать Собственника помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых собственником помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для Собственника помещения, не причиняющих вреда его имуществу.

4.1.2. При причинении имуществу собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений, а также причины и виновной стороны.

4.1.3. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

4.1.4. В случае возникновения спорных ситуаций по результатам учёта получаемых услуг Собственник имеет право установить дополнительные приборы учёта (Приборы контроля температуры системы отопления, температуры горячей воды, качества питьевой воды) сертифицированные на территории РФ о чём письменно уведомляет Управляющую организацию.

4.1.5. Собственник в срок действия договора имеет право на ознакомление с финансовой деятельностью Управляющей организации после её письменного уведомления.

4.2. Собственник не вправе:

4.2.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей возможности внутриквартирного оборудования.

4.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не соответствующие стандартам Российской Федерации, не имеющие технического паспорта, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам.

4.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

4.2.4. Использовать теплоносители в системах отопления не по прямому назначению.

4.3. Управляющая организация имеет право:

4.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.

4.3.2. Требовать от Собственника оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

4.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника.

4.3.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с собственниками помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ в системах тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий в любое время.

4.3.5. Привлекать подрядные, субподрядные и иные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4.3.6. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги на основании платежных документов, представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим. (**Через Банк «Возрождение», «Сбербанк России» и Почту России**).

4.3.7. В случае невнесения Собственником платы в течение 3 месяцев поручить Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения и электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3.8. По решению общего собрания Собственников сдавать в аренду нежилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы, по решению общего собрания, от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

4.3.9. По вопросам связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

4.3.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Московской области и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по

техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

Платежи по договору

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещение и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление - по счетам (без посреднических вознаграждений).

Расчеты, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги производятся в соответствии с тарифами утвержденными Советом Депутатов Местного самоуправления и ст. 154 ЖК РФ.

5.2. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.3. Не использование Собственником и иными лицами помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета в порядке, утвержденном Правительством РФ.

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

Управляющая организация обязана информировать Собственника об изменении размера платы не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5.5. Начисление, оплата льгот и субсидий производится Управлением социальной защиты Воскресенского муниципального района.

5.6. Для начисления платы за коммунальные услуги по приборам учета Собственник в период до 5-го числа расчетного месяца предоставляет Управляющей организации показания приборов учета (тел. 44-75-510). В случае не предоставления данных в указанный срок или неисправности приборов учета начисление оплаты за коммунальные услуги производится в размере среднего объема, начисленного за последние шесть месяцев. После предоставления Собственником Управляющей организации показаний приборов учета, производится перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

5.7. Управляющая организация производит перерасчет платы за коммунальные услуги предыдущего года до 31 января текущего года.

5.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

6.2. Ответственность Собственника:

6.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника ущерб, причиненный в результате ненадлежащего исполнения Собственником обязанностей по настоящему договору.

Собственник освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Управляющей организации.

6.2.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего или капитального ремонта жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие указанных действий.

6.2.3. Собственники жилых помещений, не обеспечивающие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

6.3 Условия освобождения от ответственности

6.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием изменения действующим законодательства или действия непреодолимой силы, независящей от сторон.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы (стихийные бедствия, гражданское волнение, военные действия и т.д.) 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.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств, (за 30 дней) В письменном виде с уведомлением.

8. Изменение договора и разрешение споров

8.1. Изменение договора

8.1.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

8.2. Порядок разрешение споров

8.2.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам

8.2.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Порядок осуществления контроля

9.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственниками помещений или доверенными ими лицами в соответствии с их полномочиями, а также Главой муниципального образования «Городское

