

г. Москва

№ 11 2009

Собственник жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Большая Якимовская, № 10, квартира № 10 (далее - многоквартирный дом)

наименование управляющей организации - ООО "Специализированная жилищно-коммунальная управляющая компания"

Общество с ограниченной ответственностью «ЖУУ Спецжилкомхоз», именуемое далее «Управляющая организация», в лице директора Кристиана Сергеевича Вострикова, действующий на основании Устава, с одной стороны, далее вместе именуемый «Стороны», заключил настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - договор) в 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, обеспечения безопасности жильцовых помещений, а также обеспечения условий для получения собственником коммунальных услуг.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома - Протокола общего собрания № 2 от 18-го сентября 2009 г.

1.3. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются обязательными для всех собственников помещений.

1.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Между общими собраниями собственников помещений управляющей организацией и собственником осуществляется Управляющая организация.

1.5. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство совершить от имени и за счет собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по контролю за качеством передачи организациями - поставщиками коммунальных услуг собственникам (лифтам, пользующимся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения) через присоединенную сеть, по обслуживанию внутренних сетей (в том числе сетей для коллективных), а также осуществлять визуальную проверку, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Собственник выдает Управляющей организации полномочия в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику организациями - поставщиками коммунальных услуг, контроль за которыми осуществляет по поручению Собственника безвозмездно Управляющая организация, приведен в Приложении _____.

2.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, приведен в Приложении _____.

Из указанного перечня Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги в пределах сумм, перечисленных собственниками помещений многоквартирного дома, исходя из принятого ими тарифа на содержание и ремонт жилого фонда.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Сторон:

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

3.1.2. Содержать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в жилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности Собственника:

24.05.2016 09:38

- 3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, в также общие 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. Своерезменно в полном объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, оплачивать предельное по настоящему договору работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также поступившие собственникам коммунальные услуги (непосредственно организацией – поставщиком коммунальных услуг). Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего договора по отдельному соглашению.
- 3.2.4. Обеспечивать доступ в принадлежащие на праве собственности помещения для своевременного осмотра, обслуживания, и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.
- 3.2.5. Немедленно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг, предоставляемых организациями – поставщиками коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.
- 3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, установку приборов учета, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.
- 3.2.7. Своерезменно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять Управляющей организации в установленные сроки или в заранее согласовано Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний представителей Управляющей организации.
- 3.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся нормы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.
- 3.2.9. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки 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 аналогичные договоры с другими лицами, а также воздержаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора.
- 3.2.11. Оплатить весь совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.
- Иное лицо (Найматель), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права и обязанности, несет ответственность, в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.
- 3.2.12. Заключать договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг на предоставление коммунальных услуг самостоятельно от своего имени и за свой счет, либо при безвозмездной помощи Управляющей организации.
- 3.2.13. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением.
- 3.2.14. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и т.п. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.
- 3.2.15. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.
- 3.2.16. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.
- 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 законодательством. Сохранять и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

24.05.2016 09:38

обеспечению в момент возникновения пожара в пункте назначения (пунктах) в срок до 10 часов вечера, следующего за датой.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать жилищные услуги и получать решение общего имущества в многоквартирном доме (жилищные услуги), коммунальные и иные услуги, в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на индивидуальных устройствах и приборах учета.

4.1.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перечисления платежей за услуги, предоставляемые Управляющей организацией и организациям - поставщиками коммунальных услуг, оказания Собственнику, 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 (названия, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), оказывающих обслуживание и ремонт помещений, а также общего имущества; об организациях-поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

4.1.6. Сообщать Управляющей организации об имеющихся нарушениях по представлению отчета в течение 5 (пяти) календарных дней после его предоставления. В случае, если в указанный срок нарушения не будут устранены, отчет считается принятым Собственником.

4.1.7. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятым решением при изменении плана работы.

4.1.8. В случае необходимости обращаться в Управляющей организации с заявлениями о временном прекращении предоставления услуг на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.1.9. Обратиться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.10. Вносить предложения о рассмотрении вопроса об изменении настоящего договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

4.1.11. Собственник оставляет за собой право:
- сохранения отношений по ранее заключенным договорам на поставку коммунальных услуг (в том числе по ранее расчеты по этим договорам).

4.1.12. Проводить для контроля качества выполненных работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалисты, эксперты за свой счет. Проводимые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующие поручение собственников, оформленное в письменном виде.

Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

Управляющая организация имеет право:

1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг, предоставление общего имущества в многоквартирном доме в пользование или аренду в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим разделом.

2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему договору.

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

4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться жилищными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

5. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду третьим лицам помещения, подвалы, чердачные помещения, мансарды (при наличии), а также предоставлять в пользование или аренду помещения общего имущества многоквартирного дома.

6. Предоставлять услуги от себя в аренду третьим лицам указанных помещений или предоставлять в пользование имущество многоквартирного дома на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие объекта.

24.05.2016 09:38

данным к содержанию многоквартирного дома, включая при этом 3 % от суммы платы по соответствующему договору.

4.2.6. Высказать предложения общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме по соответствующему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

4.2.8. Принимать меры по максимально загрузке помещений по платежам за оказываемые услуги.

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

4.2.10. Организовывать проверку правильности учета потребленных ресурсов в многоквартирном доме.

4.2.11. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.12. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание коммунальных услуг в их соответствии условиям договоров.

4.2.13. Организовать начисление, сбор, перерасчет платежей от передачи в пользование или аренду общего имущества многоквартирного дома, в порядке и сроки, установленные договорами, предоставляя в оплату третьим лицам счет самостоятельно либо путем привлечение сторонних лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

4.2.14. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организацией.

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 организаций – поставщиков коммунальных услуг.

5.2.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору, путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трети от ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных 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, организацией – поставщиком коммунальных услуг в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и нанесенных за них платы за услуги.

5.2.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственников материального ущерба с момента обнаружения данного факта.

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 с третьими организациями;

за организацию и соответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

4. Управляющая организация не несет ответственность:

за обязательства собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;

за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников, использованном собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

за обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

за аварии, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (аварии, поджог, кража и пр.);

за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;

за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

24.05.2016 09:38

6. ФОРС-МАЖОР

- 6.1. Стороны не могут возмещаться по своим обязательствам, если исполнение настоящего договора является фактически непреодолимой силой, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.
- 6.2. Если обязательства исполнены или исполнены в полном объеме, любая из Сторон вправе отказаться от исполнения обязательств по договору, причем на одну из Сторон не может быть возложена обязанность возмещения убытков.
- 6.3. Стороны, оказавшись не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязаны немедленно известить другую Сторону в письменном виде о прекращении действия обязательств, приостановлении исполнения тех обязательств.

7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 7.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества 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 собственниками многоквартирного дома на общем собрании не установлен размер платы, то при расчетах применяется размер платы, установленный органом местного самоуправления согласно ст. 185 ЖК РФ.
- 7.2. Собственник вносит плату за расчетный счет Управляющей организации за оказанные ей услуги, а также за расчеты счета организаций – поставщиков коммунальных услуг за оказанные ими услуги на основании платежных документов через пункты приема платежей Управляющей организации (покрываемом код МУП «ГНПД») на основании договоров отношений между Управляющей организацией, Кредитной организацией, организацией – поставщиком коммунальных услуг, Собственником.
- 7.3. Оплата производится за оказанные услуги собственниками помещений не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.
- 7.4. Непоскольку Собственником помещений не является основным истребитель платы за оказанные Собственнику услуги.
- 7.5. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободной (договорной) цене.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не указанным в настоящем договоре, будут разрешаться путем переговоров.
- 8.2. При нарушении Сторонами спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОЖЕНИЯ

ДОГОВОРА

- 9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.
- 9.2. Настоящий договор заключен на срок с 01.12.2009 г. по 01.12.2012 г.
- 9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим уполномоченными представителями Сторон.
- 9.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на условиях, которые были предусмотрены настоящим договором.
- 9.5. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы владельцу выбранной организацией, товариществу собственников жилья или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме – одну из долевых собственности, указанному в решении общего собрания долевых собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме.

10. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

- 10.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:
- 10.1.1. Предоставление Собственнику информации о состоянии перехода в управление включенного фонда.
- 10.1.2. Контроль за использованием Управляющей организацией денежных средств, платежей за коммунальные услуги, поступающих от Собственника.

24.05.2016 09:39

10.1.3. Счет Управляющей организации и исполнение настоящего Договора в течение первого квартала года, указанного в отчетном, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

10.1.4. Неустойка, выходящая из состава Собственности Собственников, фиксируется в письменном виде (актом) в присутствии представителей Управляющей организации.

Неустойка, указанная в акте, а также предельная Собственность по устранению этого недостатка рассматривается Управляющей организацией в течение 20 календарных дней с момента получения акта.

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную 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. Подписанной частью настоящего договора являются Приложения.

12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация

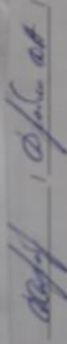
ООО "ЖЗУ Центральное"
НСО г. Ижевск ул. Комсомольская 15а
ИНН 544 60999081 КПП 544601001
Р/с 407028100190700000145
в БФ Банку "Персберезовский (ОАО)
к/сч 301070810960900000710
БИК 044503710 ОГРН 10654720127348


Крутецкий С.В./

2009г.

Собственник





2009г.

24.05.2016 09:39