

Рубина Галина Александровна, действующая за себя и своих несовершеннолетних детей по доверенности от собственников помещений в многоквартирном жилом доме, расположенного по адресу: Московская область, г. Истринский, пер. Центральный, д. 20а, кв. 4, коммунального пользования «Собственников», с одной стороны, и ООО «ЖУУ Центральный», в лице директора Кургановича Валерия Сергеевича, действующего на основании Устава, назначенного в дальнейшем «Управляющей организацией», с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор в нижеизложенном.

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Собственники помещений в Управляющей организации принимают на себя обязательство совершать за плату все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сбор и начисление коммунальных платежей, расположенного по адресу: Московская область, г. Истринский, пер. Центральный, д. 20а, в принадлежащей им территории, по предоставлению коммунальных услуг собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также осуществлять меры безопасности, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Под собственником в данном договоре понимается юридическое и физическое лицо, имеющее на праве собственности жилое и нежилое помещения в многоквартирном доме, физическое и юридическое лицо, заключившее с управляющей организацией договор долевого участия.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, включает принадлежащие 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, указанные в приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Гражданский и юридический статус Собственника и Управляющей организации (гражданский статус между собственником и многоквартирным домом и юридический Собственника) является: на системах горячего и холодного водоснабжения – тепловая арматура (порядок ее ввода в эксплуатацию в помещениях Собственника), в случае его отсутствия – место ввода трубопровода в стену; на системе центрального отопления – отопительная арматура, в при ее отсутствии ввод трубопровода в индивидуальной прибор; на системе канализации – плоскость разрыва трубы; на электросети – боксы вводных клемм на электросчетчике; на сантехнических конструкциях – внутреннее покрытие стеновых помещений Собственника, наружные поверхности внешних запорной и перемычки поверхности колодезней дыр в помещениях Собственника. Отказавшийся внести на инженерных коммуникациях, балконах и лоджиях контроль находится в границах ответственности Собственника.

1.5. Техническая характеристика многоквартирного дома представляется в текстовый 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 предоставляющим 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 актом собственников помещений при условии предоставления в распоряжение Управляющей организации всех необходимых документов (технический, финансовый и пр.), и перевода денежных средств, необходимых для осуществления управления и обслуживания многоквартирного дома.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержание и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объемах оговоренных собственниками помещений многоквартирного дома.

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

2.1.4. Предоставлять интересам Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров жилищных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, при этом права и обязанности по договорам возмещает у Собственника общей многоквартирного дома в преемственной форме по договору.

2.1.5. Немедленно 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 подрядными организациями.

2.1.7. Сохранение, в рамках средств определенных собственником, подготавливать многоквартирный дом, при необходимости в виде обустройства, эксплуатации и прочее, в соответствии с законодательством.

2.1.8. Обязательность своевременного информирования Собственника о сроках проведения планового текущего обслуживания сетей (электрические, отопление, водоснабжение, канализация), а также информировать Собственника в случаях и сроки устранения аварий на инженерных сетях, путем размещения информации в общедоступном месте многоквартирного дома.

24.05.2016 10:50

- 2.1.8. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб граждан по вопросам жилищных обязательств по исполнению договора Управляющей организацией.
- 2.1.9. Самостоятельно осуществлять подбор персонала в период организации, а также заключать с ними договоры на обслуживание жилья. В случае заключения договора с третьими лицами по заключенному договору жилищно-коммунального обслуживания, Управляющая организация не несет ответственности за вред причиненный собственникам помещений действиями или бездействиями указанных третьих лиц, а также не отвечает за вред, причиненный в будущем в результате некачественно произведенных работ.
- 2.1.10. В пределах финансирования, осуществляемого Собственником, выполнять работы по текущему ремонту многоквартирного жилого дома частично, либо путем заключения от Собственника актов, но за счет Собственника договором с подрядной организацией на отдельные виды работ по текущему ремонту.
- 2.1.11. На основании решения Собственника, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, не указанные в настоящем договоре, но непосредственно связанные с управлением многоквартирного дома.
- 2.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранить аварии, а также вызвать аварийную бригаду, установить неисправности в системах инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома.
- 2.1.13. 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 или вручается уполномоченному представителю Собственника помещений в многоквартирном доме.
- 2.1.14. Информировать собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома за 10 (десять) дней до начала применения тарифа.
- 2.1.15. Нарядовать собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.1.16. 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 или вручается уполномоченному представителю Собственника помещений в многоквартирном доме.
- 2.1.17. На основании заявки собственника выкрывать скотч с территории для составления акта инвентаризации ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению собственника.
- 2.2. Собственник несет следующие обязанности:
- 2.2.1. Использовать жилье помещения, находящегося в его пользовании, в соответствии с его 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 электронагревательными приборами, газовыми котлами, электрическими приборами, не допускать установки самодельных электрических устройств, газонагревательных котлов, прокладке электрических кабелей, выполнять другие требования пожарной безопасности, а также не допускать баловни.
- 2.2.4. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить в сроки, 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 жилище и подсобные помещения, балконы и лоджии, осуществлять сбор мусора с самостоятельно установленных контейнеров под балконом, соблюдать чистоту в подъездах, кабинетах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и лишние отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать образования в санитарный уезд мусора и отходов, засорения канализации. Не проливать слюны, мочу и другие жидкие отходы в системы и приборы отвода.
- 2.2.6. Не допускать выполнения работ или совершение иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, затрагивающих интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.
- 2.2.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таковых неисправностях в подразделение Управляющей организации.
- 2.2.8. Соблюдать правила и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.
- 2.2.9. Не превышать Управляющую организацию в течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселенных в жилое помещение в качестве временно проживающих лиц на срок более 15 дней. При выделении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника или зарегистрированных в установленном порядке, и внесения за них платы по договору, собственника обязанность оплаты по количеству проживающих.
- 2.2.10. Совершено и в полном объеме внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за пользование в принадлежащем собственнику жилом помещении.
- 2.2.11. Допускать в любое помещение дома в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, а также учета, а также контроля за их эксплуатацией, в том числе для ликвидации аварий - в любое время.
- 2.2.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный 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 территории территории.
- При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать любые необходимые и строительные отходы дополнительно, либо осуществлять вывоз самостоятельно.
- 2.2.14. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях на инженерных сетях и конструктивных элементах дома и прилегающей территории, а также других обстоятельствах, представляющих опасность

24.05.2016 10:51

работ по исполнению договора.

2.2.15. Сторонами предоставляется Управляющей организации копии документов, подтверждающие право пользования помещением в многоквартирном доме, включая в том числе собственника помещения, сведения о проживающих гражданах.

2.2.16. На период времени отсутствия имущества обратиться в службу охраны имущества на стоянках парковки в многоквартирном доме, оплатить от себя бытовые электроснабжения, а также оплатить оказываемые им коммунальные услуги, включая при этом Управляющую организацию полностью с указанием контактной информации ответственного за содержание имущества лица.

2.2.17. Сменить показания индивидуальных приборов учета по состоянию на 23-25 число календарного месяца и предоставить их в расчетно - кассовый документ в тот же срок, в противном случае оплата будет рассчитываться в соответствии с установленными правилами оплаты коммунальных услуг.

2.2.18. Оплатить все коммунальные платежи в жилом помещении, либо использовать помещения, принадлежащие собственнику жилого помещения в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.19. При расторжении настоящего договора вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами за текущий ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле собственности в праве общей собственности на общее имущество, 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 жилья нежилой имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Требовать от Управляющей организации поставки воды, фактурного учета, фактурного учета, приличный документацию коммунальных услуг. Акт составляется с указанием фактически оказанной коммунальной услугой.

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 выходящим за пределы территории 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 жилья нежилой не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определенные в технических характеристиках внутренних инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения. А также не подключать 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 внутренним инженерным системам или присоединяться к внутренним 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 вносить платы на прибор учета, демонтировать прибор учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или порча.

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

3.2.6. Производить иные расчеты за любые виды услуг с использованием персонала Управляющей организации, а так же подрядных организаций, за исключением пунктов приема платежей.

3.2.7. Самостоятельно и без согласования с Управляющей организацией производить отключение 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 отдаленного договору.

3.3.3. Требовать доступа в помещение, в течение согласованного с Собственником срока, работникам Управляющей организации, в том числе специалистам организации, имеющим право на проведение работ на объектах тепло-, газо-, электроснабжения, канализации, предоставления органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также доступа к их эксплуатационной документации, а для оказания помощи в случае возникновения аварийных ситуаций. В случае возникновения аварийных ситуаций с целью предотвращения ущерба собственнику помещения Управляющей организации так и третьим лицам.

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

3.3.5. Производить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случае.

24.05.2016 10:51

в) возмещения или уплаты возмещения материальных потерь ситуаций по оборудованию или актам, по которым возмещается или, по крайней мере, частично возмещается, а также возмещение.

б) судебных исков и претензий физических лиц, а также возмещение из ликвидационной массы в установленном порядке.

3.3.8. Присутствие или отсутствие предоставления коммунальной услуги (по устройству и содержанию) может быть признано отсутствующим или неполным только Собственником в случаях:

а) отсутствия предоставления в установленном нормативном акте или предоставлении в установленном нормативном акте в общей приборной учете;

б) нарушения соответствующего предоставления установленных государственных или муниципальных нормативов;

в) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей установленные нормативы установленных нормативных систем, указанных в технических документах, предоставляющей Собственником, а именно:

3.3.7. Организация и проведение проверки правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, проверка состояния таких приборов и соответствие показаний. В случае несоответствия данных предоставленных Собственником, производится перерасчет размера оплаты предоставляемых услуг на основании фактически показаний прибора учета, в случае других несоответствующих действий Собственника, направленных на искажение показаний прибора учета производится перерасчет 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 в 2.2.9. настоящего договора, производить перерасчет в соответствии с условиями предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ № 354).

3.3.10. В случае несоответствия данных, внесенных в Управляющей организацией, информации, предоставляемой Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактически количеству предоставленных.

3.3.11. Выявлять с должником сумму платежей и убытков (пеня), внесенных несоответствующий и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в приложении к договору, если необходимость их проведения возникла вследствие устройства жилого и нежилого помещений в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственника, за счет собственников, 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 платежей собственников. Информирование Собственником осуществляется, путем вывешивания уведомления на видном месте каждого подъезда.

3.3.13. С согласия собственника разрешить соответствующим техническим службам, необходимым для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, входящих в общее имущество Собственника, а также самостоятельно без согласования с собственниками заключать договор на пользование общим имуществом многоквартирного дома.

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

3.3.15. Назначать любые юридические, физические лица для выполнения работ по содержанию многоквартирного дома без согласования с собственниками помещений многоквартирного дома.

3.3.16. С согласия собственника предоставлять в пользование объекты общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и заключать с пользователем договор, предметом которого является пользование объектом общего имущества при этом самостоятельно определять условия указанного договора руководствуясь статьями гражданского законодательства на рынке таких услуг и правилами данного оборота. Доходы от предоставления 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 предоставляемым 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 предоставляемых жилищных услуг) и текущему и капитальному ремонту общего имущества определяется исходя из тарифов, установленных общим собранием собственников многоквартирного дома. В случае изменения стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе предоставляемых жилищных услуг) и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с решением общего собрания, применяется к расчетам по договору новая стоимость, без необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему договору.

4.1.3. Плата за коммунальные услуги и капитальный ремонт производится по тарифам и нормативам, установленным соответствующими органами в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае изменения тарифов плата за коммунальные услуги, в соответствии с решением соответствующего органа, применяется к расчетам по договору.

4.1.4. Управляющая организация информирует Собственника об изменении цены указанного договора не позднее, чем за 10 дней до поступления в силу изменений путем размещения информации об этом в общедоступном месте многоквартирного дома.

24.05.2016 10:51

4.1.5. Управляющая организация оставляет за собой право заключать договоры с третьими лицами на исполнение и сбор платежей.

4.1.6. В случае возникновения необходимости проведения работ на объектах, принадлежащих Собственнику на общем собрании определяются необходимые объемы работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивается их исполнителем.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

4.2.1. Сумма, подлежащая к оплате по настоящему договору определяется для каждого Собственника пропорционально его доле на общем собрании Собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе Собственников.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги (кассовый платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается:

- при наличии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с показанием прибора учета;
- при отсутствии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с нормативами потребности в коммунальных услугах и соответствующими тарифами, установленными Уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.2. Размер платы за оказанные услуги и выполненные работы по настоящему договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и ОМС, а также на основании решения общего собрания собственников, а также в случае оплаты Собственником произведенных Управляющей организацией либо третьими лицами по поручению управляющей организации аварийных работ и работ производных по предоставлению государственных услуг.

4.3.3. При отсутствии решения общего собрания собственников дома, оплата расходов связанных с обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома производится по тарифам, установленным ОМС для обслуживания государственного и муниципального жилого фонда.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за жилищные и коммунальные услуги

4.4.1. Оплата жилья и коммунальных услуг производится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем внесения платежей денежных средств в кассу МУП «ГТИЦ» либо иной другой организации с которой у управляющей организации заключен договор на прием платежей, а также перечислением денежных средств на расчетный счет такой организации. Собственники имеют право самостоятельно производить оплату коммунальных услуг непосредственно на счет ресурсоснабжающих организаций с одновременным заключением договора с ресурсоснабжающей организацией.

4.4.2. Не использование Собственником принадлежащего ему помещения, не освобождает Собственника от платы за жилищные услуги по содержанию и текущему ремонту дома, а также за предоставляемую коммунальную услугу по отоплению принадлежащего ему жилого помещения.

4.4.3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с нарушением устрою жизни и здоровью граждан, продолжением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязанностей ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса без составления соответствующего акта.

4.4.4. В случае взыскания задолженности по которой вносится исполнительный лист, при поступлении денежных средств на лицевой счет плательщика данная задолженность гасится денежными средствами, оставшимися после оплаты текущих платежей.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, управляющая организация несет ответственность, в объемах оплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме и освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора невозможно вследствие действий или бездействия Собственника, в том числе, несовершенного исполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы и исполнения (ненадлежащего исполнения) обязанностей ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса.

5.1.2. Управляющая организация не несет ответственности не исполнение либо ненадлежащее исполнение работ не профессиональными собственниками помещений многоквартирного дома, а также в случае ненадлежащего исполнения работ собственниками помещений выполняющая такую работу.

5.2. Ответственность Собственников жилых помещений:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. Собственник, не обеспечивающий доступ работников Управляющей организации и (или) специалистов компаний, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для выполнения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перера управляющей организации и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.2.3. Собственник помещений и третьи лица (другие Собственники, члены их семей) несут ответственность за выполнение услуг (должностно, одновременно и (или) не полностью внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги (должностно), обязаны уплатить плату в размере одной трети от ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической

24.05.2016 10:51

8.3. Уплата вознаграждения от ответственности:

8.3.1. Управляющая организация не несет ответственности:

- за неисполнение собственником помещений;
- за противоправные действия (бездействие) собственника или, произошедших в помещениях собственников;
- в случае неисполнения собственником общего имущества не по количеству и с нарушением действующего законодательства;
- в случае возникновения аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности их полной преемственности или устранить причины, вызванные эти аварии (выпадение, падение, треска и пр.);
- за надлежащее содержание и ремонт общего имущества, если собственник помещений не профинансировал его содержание и ремонт;
- в случае отсутствия доступа в квартиру для устранения аварийных ситуаций;
- в случае если Управляющая организация исполнила решение общего собрания собственников жилья либо исполнение поручения представителя собственника;
- за выполнение неисполненного решения общего собрания многоквартирного дома, связанного с неисполнением Собственником своей обязанности по исполнению договора или причинения ущерба третьим лицам.

8.3.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности по обязательствам Собственника перед Ресурсообеспечивающей организацией и обслуживающей организацией в случае наличия у Собственника задолженности перед Управляющей организацией. В таких случаях расходы на оплату Управляющей организацией штрафов санкций за неисполнение оплаты (в т.ч. государственную пошлину) распределяются на всех собственников пропорционально площади занимаемого помещения.

8.3.3. Собственник помещений несет полную ответственность за надлежащее содержание и ремонт общего имущества.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, регулируются в претензионном порядке.

6.2. Споры, возникающие претензии, должны представлять ответ в течение 30 дней с момента ее 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 собственника в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль осуществляется уполномоченным лицом (лицами) в п. 3.1.3.) путем:

- подписанием актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;
- предоставления отчетности Управляющей организацией;
- участия в проведении осмотра общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- участия в приеме работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества.

7.2. Если в течение 10 дней с момента предоставления акта уполномоченному лицу Управляющая организация не получила 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 исполнение Договора одной из Сторон, в том числе пожар, стихийное бедствие, военные действия, все выданные, 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 стороны возмещения убытков.

8.3. Стороны, оказавшаяся не в состоянии исполнить свои обязательства по Договору, обязаны незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращения действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор вступает в силу с даты указанной перед подписью договора и действует в течение 5 лет. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии решения общего собрания собственников жилья помещений многоквартирного дома о прекращении данного договора, либо заявлении Управляющей организации о расторжении договора не позднее 30 дней до окончания срока его действия.

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

9.2.1. По инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного лица управляющим или иной управляющей организацией, чем Управляющая организация должна быть прекращена не позднее чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления в Едином государственном реестре недвижимости информации о прекращении Договора.

24.05.2016 10:51

- если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Решение принимается на общем собрании собственников помещений;

9.2.2. По инициативе Управляющей организации:

- если Собственники на общем собрании в принятых решениях об установлении платы за коммунальные услуги в многоквартирном доме на новый календарный год;

- если Собственники от принятых решений на общем собрании в принятых решениях о пролонгации текущего года календарного периода;

- если Собственники от принятых решений на общем собрании собственников по вопросам проведения работ связанных с исполнением предельно установленных нормативов расхода коммунальных услуг;

- при условии когда управляющая компания не получает от собственников денежные средства на которые было заранее рассчитано при заключении договора и добросовестном исполнении сторонами договора обязательств по нему. При принятии решения Управляющей организацией о расторжении настоящего договора управляющая организация 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 организация в общедоступном месте, а так же путем рассылки уведомлений о расторжении договора управляющая организация в почтовые ящики собственников помещений.

9.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате коммунальных услуг. Управляющей организацией взимается плата за пользование услугами коммунального назначения.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору не связанные с его расторжением оформляются документальным соглашением, для исключения изменения тарифов, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Документальные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

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

9.6. В случае прекращения у Собственника права собственности для многоэтажного дома на протяжении всего срока действия договора, 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 присоединяется к настоящему договору путем его подписания, либо выдачи доверенности на его подписание.

9.7. Все приложения к настоящему договору, а также к документальным 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 «ЖУ Центральное»
633209, г. Искитим, ул. Комсомольская 15а
БИК 045004762, ОГРН 1065472012748
р/сч 40702810700430010844 Новосибирский
Филиал ОАО «Банк Москвы»
ИНН 70101810900000000762
ЮРИД ИСП 5446069908 / 544601001



Собственник
Губарева Валера Александровна
г. Искитим, ул. Комсомольская 15а
Дом. Собственников
Искитим, ул. Комсомольская 15а
Искитим, ул. Комсомольская 15а
Искитим, ул. Комсомольская 15а

24.05.2016 10:52