

ДОГОВОР № Д-132/16
управления многоквартирным домом

г. Иваново Ивановской области

№ 132/16

Собственник помещений Сидяйкина Елена Александровна
действующий за себя лично и за собственными помещениями по договору № 132/16/16, заключенному по адресу г. Иваново, м-он Центральный, 21 (далее - многоквартирный дом), многоквартирный дом "Собственность", с одной стороны,
и Общество с ограниченной ответственностью «ЖУУ Центральный», внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц, действующее на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о 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, а также обеспечения собственности жильцовыми и коммунальными услугами.
- 1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома - Протокол общего собрания № 1 от 04.04.16 г. (Лист 1).
- 1.3. Условия настоящего Договора определяются общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются обязательными для всех собственников помещений.
- 1.4. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Между общими собраниями собственников помещений управления многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация в порядке и на условиях, установленных общим собранием.
- 1.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ и иными законодательными актами Российской Федерации.
- 1.6. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в Акте технического состояния общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершить от имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (энергия, пользование помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять всю деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.
- 2.2. Собственник выплачивает Управляющей организации денежные средства в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 2.3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику:
 - отопление;
 - горячее водоснабжение;
 - холодное водоснабжение;
 - канализация;
 - электроснабжение.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Обязанности Сторон:
 - 3.1.1. Сохранять общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.
 - 3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.
 - 3.2. Обязанности Собственника:
 - 3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее 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. Сохранительно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, поддерживать надлежащее состояние общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать Управляющей организации выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать Управляющей организации выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать Управляющей организации выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

24.05.2016 10:52

3.2.4. Обеспечивать доступ в прилегающей зоне на время обслуживания помещений для оперативного осмотра, обслуживания и ремонта коммунальных сетей, оборудования, инженерных коммуникаций, электропроводки, электрооборудования, систем вентиляции, кондиционирования воздуха, систем отопления, горячего водоснабжения, систем противопожарной защиты, систем видеонаблюдения, систем охранной сигнализации и систем контроля доступа.

3.2.5. Немедленно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфорта проживания, созданию угрозы жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт принадлежащих помещений, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. Своевременно самостоятельно осуществлять смете покладной ремонт (исключительно) прибором учета и предоставлять Управляющей организации в установленные сроки или в заранее согласованные с Управляющей организацией сроки обеспечить доступ для снятия показаний принадлежащих Управляющей организации помещений.

3.2.8. Не осуществлять переустройство внутренних инженерных сетей, не нарушать целостности сетей учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, элементов их местоположения в составе инженерных сетей и оборудования без согласования с Управляющей организацией.

3.2.9. Не производить, не планировать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей разрешенную возможность электросети многоквартирного дома, дополнительные счетчики приборов отопления, регулирующие и измерные приборы, а также не подвешивать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая электрические 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 никакие иные договоры с третьими лицами, в том числе возмездными от оказания самостоятельной деятельности, интеллектуальной, какой-либо иной, которая составляет предмет настоящего Договора, при условии добросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязательств.

3.2.11. Оплатить все совместно проживающим в жилом помещении либо использующим помещение, принадлежащее Собственнику, лицам/лицам граждан в установленном настоящим Договором.

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются нормами с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

Настоящий Договор, подписанный собственником из оснований соглашения с Собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет силу в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.2.12. 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.

3.3.2. Организовать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307.

а) заключать от имени Собственника договоры с организациями - поставщиками коммунальных услуг;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств поставщиков;

в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.3.3. Организовать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491:

а) проводить выбор исполнителей (подрядчиков, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиков;

в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) предоставлять, участвовать в составлении сметы на капитальный ремонт и сметы на ремонт многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и сметы на ремонт общего имущества, по перечню работ, по размеру платы за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, по перечню помещений и машиностоянок подлежащих капитальному ремонту помещений и помещений инженерно-технического назначения по предоставлению гражданам другого помещения, если жилое помещение, занимаемое ими в многоквартирном доме, не может быть сдано в аренду в результате такого ремонта;

е) осуществлять по договору многоквартирного дома в сезонной эксплуатации;

ж) обеспечивать меры в области противопожарной безопасности многоквартирному общедомовому управлению граждан в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации по обеспечению пожарной безопасности многоквартирных домов, расположенных внутри помещений, не решая или не имея, согласовать сроки проведения указанных работ;

24.05.2016 10:52

3
об привлечении в установленном порядке независимых экспертов многоквартирного дома в многоквартирном доме, управление которым осуществляется с результатами конкурса.
3.3.4. Получать информацию от собственников помещений в многоквартирном доме, касающуюся многоквартирного дома, в соответствии с правилами организации.

3.3.5. Обеспечивать соблюдение и исполнение установленных условий, касающихся в части общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6. По требованию Собственника предоставить все в установленном порядке Управляющей организации акты, справки и иные документы настоящего Договора.

3.3.7. Обеспечивать Собственника информацией об организации (наименование, контактные телефоны, факсы, адреса) и о деятельности организации, осуществляющей обслуживание в ремонте помещений, в том числе общего имущества, об организации - поставщике коммунальных и иных услуг.

3.3.8. Выдать и принять техническую документацию (бумаги, планы) на многоквартирный дом, принадлежащий на праве собственности и объекты прилегающего благоустройства, в том числе благоустройство, благоустройство фасадов, благоустройство дворовых территорий, благоустройство территории, благоустройство территории, благоустройство территории, благоустройство территории.

3.3.9. Организовать прием, сбор, хранение, передачу платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, предоставлять в пользу Собственнику сметы, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.10. Предоставлять информацию в порядке и сроки, установленные законодательством, принимать Собственника для целей осуществления контроля за предоставлением им услуг.

3.3.11. Информировать Собственника в письменной форме об изменении размера установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг на период не менее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в иной размер.

3.3.12. Рассмотреть обращения Собственника и иных Властителей и принимать соответствующие меры в установленном порядке.

3.3.13. Предоставлять Собственнику отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.14. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника. Указания Собственника должны быть приемлемыми, осуществимыми и конкретными.

3.3.15. Выбирать иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать кредитные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на неоплачиваемых условиях в период аварий и неисправностей.

4.1.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перечисления платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с многоквартирным или иным иным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать компенсации убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.4. Получать информацию об организации (наименование, контактные телефоны, факсы, адреса) и о деятельности организации, осуществляющей обслуживание в ремонте помещений, в том числе общего имущества, об организации - поставщике коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Знакомиться с документами, касающимися в целях реализации настоящего Договора Управляющей организацией.

4.1.6. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации об имеющихся нарушениях по предоставляемому отчету в течение 3 дней после его предоставления. В случае если в указанный срок нарушения не будут устранены, считается принятым Собственником.

4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принимать решения при выборе подрядчика работ.

4.1.9. В случае необходимости обратиться к Управляющей организации с заявлениями и претензиями в порядке, установленном законодательством, касающимися условий, установленных в настоящем Договоре.

4.1.10. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по исполнению обязательств по ремонту и восстановлению общего имущества многоквартирного дома.

4.1.11. Выбирать подрядчика и исполнителя работ об исполнении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников помещений, установленном законодательством.

4.1.12. Рассмотреть иные права, касающиеся прав собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

24.05.2016 10:53

- 4.2.1.1. Заключить договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказания услуг в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- 4.2.1.2. В установленном законодательством порядке решать возникающие вопросы, касающиеся исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 4.2.3. Убедиться от Собственников помещений в отношении соблюдения условий, касающихся их участия в многоквартирном доме.
- 4.2.4. На основании, определенных общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме, полученных результатов служебных помещений в других помещениях в соответствии с их назначением.
- 4.2.5. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, использовать, чуждые помещения, принадлежащие в многоквартирном доме с целью в аренду.
- 4.2.6. Принять меры по обеспечению соблюдения интересов собственников помещений в многоквартирном доме, решение которых, связанного с содержанием многоквартирного дома.
- 4.2.7. Убедиться от Собственников помещений в отношении соблюдения обязательств по оплате за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.
- 4.2.8. Принять меры по обеспечению безопасности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.
- 4.2.9. Обеспечивать деловую сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.2.10. В случае непредоставления Собственником или Нанимателем до конца текущего месяца данных о показателях прибор учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты предоставления Собственником сведений о показателях прибора учета.
- 4.2.11. Организовать проверку прибора учета, привлечение ресурсов согласно показанным прибором учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, произвести расчет размера оплаты предоставления сведений о показателях прибора учета.
- 4.2.12. Принять меры по обеспечению безопасности помещений прибором учета.
- 4.2.13. Обеспечивать контроль деятельности парковых организаций, осуществляющих выполнение работ по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствие условиям договоров.
- 4.2.14. Иные права, предусмотренные законодательством, направленными в полномочиях Управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством в соответствии с условиями Договора.
- 5.2. Собственники несут ответственность.
- 5.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организацией в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора, причиненный Управляющей организацией, установленный судебным решением по искам третьих лиц, в том числе ресурсопользователей организации.
- 5.2.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организацией пеня в размере одной процентной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующий на момент оплаты, от неисполненных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактического выплаты включительно.
- 5.2.3. За убытки, причиненные Управляющей организацией, в случае проживания в жилых помещениях многоквартирных домов в установленном порядке, и понесенных за них платы за жилищно-коммунальные услуги.
- 5.3. Управляющая организация несет ответственность:
- за ущерб, причиненный Собственнику в результате не действий или бездействия, в размере причиненного по фактам, совершенным Управляющей организацией со стороны организации;

6. ФОРС-МАЖОР

- 6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если исполнение настоящего Договора в силу обстоятельств непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате действия чрезвычайного характера.
- 6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действует более двух месяцев, любая из сторон вправе потребовать от другой стороны исполнения обязательств по настоящему Договору, причем на срок не более чем на три месяца, исключив при этом в соответствии с законодательством.
- 6.3. Стороны, исключившая на в соответствии с условиями своего обязательства по настоящему Договору, обязаны возместить другой Стороне в установленном или предусмотренном действующим законодательством, при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

24.05.2016 10:53

7.1. Цена договора определяется на сумму платы за помещения в коммунальные ресурсы. Плата за жилье помещению в коммунальные ресурсы для собственников помещений в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение, газоснабжение (при наличии), ипотечное.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года.

7.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребленных коммунальных ресурсов, определенных прибором учета, в при из отсутствия исхода из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.4. Собственник вносит плату за расчетный счет Управляющей организации через банк МУП «БТИЦ» или иной организации, указанной Управляющей организацией.

7.5. Оплата производится на основании представленных платежных документов.

7.6. Плата за жилье помещению в коммунальные ресурсы вносится ежемесячно до десяти числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.7. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг недолжного качества и (или) с перерывом, превышающим установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.8. Невыполнение собственником помещений не является основанием уменьшения платы за жилье помещению в коммунальные ресурсы. При временном отсутствии граждан выписки платы за отдельные виды платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

8. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

8.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

8.1.1. Предоставление Собственному информаций о состоянии переданного в управление Жилищного фонда.

8.1.2. Контроль фактического использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственника.

8.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.4. Недостатки, выявленные Собственником, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, в том же предложении Собственника по устранению этих недостатков устраняются 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 местностей и предложить по их устранению на общем собрании Собственника с участием своего представителя.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. При неразрешении споров вопрос разрешается путем переговоров, либо разрешается в порядке, установленном законодательством.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор заключен на срок пять лет.

10.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному согласию Сторон, в том числе в других случаях, предусмотренных законодательством.

10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

24.05.2016 10:53

10.5. 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.

10.6. В случае если до истечения срока действия настоящего договора указанного в п.10.2 настоящего Договора решение общего собрания является способом управления либо перебрать в управление в другой управляющей организации, собственники обязаны возместить убытки управляющей организации с даты расторжения договора до даты окончания действия настоящего договора.

10.7. Управляющая организация не вправе до прекращения настоящего Договора обязать передать материальную документацию по многоквартирному дому и иные сведения с управляющим таким домом документально или иным способом управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, участвующему в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если таковой собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую 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. Неполученный частью настоящего Договора является Приложение:

Приложение № 1 – Размер платы за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома

Приложение № 2 – Акт технического состояния многоквартирного дома

Приложение № 3 – Перечень плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий

Приложение № 4 – Прогнозные сроки устранения неисправностей при выполнении капитального ремонта.

Приложение № 5 – Перечень работ по содержанию жилых домов

Приложение № 6 – Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

Приложение № 7 – Примерный перечень работ, произведений при капитальном ремонте жилого фонда

ИСТОЧНИТЕЛЬ

ООО "ЖСУ Центральное"

НСО г. Новосибирск ул. Комсомольская 15а

ИНН 544 60699081 КПП 544601001

Р/с 40702810919070000145

в ИФ Банка "Тинькофф" (ОАО)

ИДТ 5010181960000000710

5406 0455037160 09 701 10654720127348

Корголтаны С.В./

ЗАКАЗЧИК

Системная Администрация

Паспорт

№ 05

НСО, г.

2014

286

С.В. Корголтаны

2009г.

2009г.

24.05.2016 10:53