

Муниципальное образование городское поселение Ржавки

«09» __марта_ 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания ООО «Инфракомплекс-Сервис Жилого Комплекса» в лице генерального директора Рупна Вячеслава Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Управляющая организация» с одной стороны и Цибизова Татьяна Анатольевна, Собственник жилого помещения (квартиры, части квартиры. Комнаты) № _____ на основании Свидетельства о государственной регистрации права №_50-50-09/120/2014-124_ от «17» ноября 2014 г. в доме № 19 (далее по тексту – «Доме»), общей площадью _74,8_ м.кв., именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе от «05» марта 2015 г., хранящегося в ЖКО по адресу: Московская область, Солнечногорский район, п.Ржавки, дом 1 н/п 24.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующими Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Правительством Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями. Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с Приложениями №1,№2,№3 к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3. Права и обязанности Сторон

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и на основании решения общего собрания Собственников жилых помещений выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, указанным в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору.

3.1.3. Осуществлять техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, технических коммуникаций жилого дома.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, иным законным пользователям помещениями Собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилам и предоставления коммунальных услуг гражданам;

а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) газоснабжение; е) теплоснабжение.

Для этого от имени и за счет Собственника (ов) заключать, в пределах своей компетенции, с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков. Осуществлять контроль соблюдения условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт помещения, а также плату за коммунальные услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.5(1) Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственников в рамках действующего законодательства.

3.1.6. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, копии правоустанавливающих документов Собственника на помещения и документов, являющихся основанием для их использования иными лицами, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с использованием настоящего договора.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного го су дарственными стандартами качества услуг.

- 3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного его стандартами качества услуг.
- 3.1.11. Производить перерасчет платы за коммунальные услуги в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при временном отсутствии Собственника и совместно с ним проживающих граждан в соответствии с действующими нормами по заявлению Собственника.
- 3.1.12. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 60 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.
- 3.1.13. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома или на информационных стендах поселка Ржавки.
- 3.1.14. Обеспечить по требованию Собственника выдачу в приемные дни Управляющей организации справок установленного образца, копий из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.
- 3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.16. Готовить предложения Собственнику по вопросам капитального ремонта, реконструкции общего имущества, текущего ремонта, перечня и сроков проведения указанных работ по ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за ремонт для каждого Собственника. На основании принятого Собственниками соответствующего решения выполнить работы по капитальному и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями по проведению ремонта.
- 3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или жилому помещению Собственника.
- 3.1.18. Предоставлять собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
- 3.1.19. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения срока действия настоящего договора или его расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат, и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации.
- 3.2. Управляющая организация вправе:
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.
- 3.2.2. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
- 3.2.3. Заключить договор с соответствующими структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников-граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 3.2.4. Распоряжаться с согласия Собственника общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ, использование в своих интересах и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.
- 3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, связанные с выполнением условий настоящего договора.
- 3.2.6. В случае невнесения Собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение 6 месяцев и более приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.8. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы Собственников за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение.
- В случае не достижения на общем собрании Собственников помещений согласия о размере платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Собственники могут принять решение о применении тарифа на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленного органом местного самоуправления.
- 3.2.9. В случае возникновения аварийных ситуаций на объекте недвижимости, грозящих повреждением общему имуществу дома, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания домовладельца в момент аварии) ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, действия с проникновением представителей Управляющей организации и правоохранительных органов на объект недвижимости, при этом представителями Управляющей организации должны соблюдаться следующие требования:

- составление комиссионного акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;

- по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть

немедленно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.

3.3 Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет Управляющей организации или организации уполномоченной на это Управляющей организацией, с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, приняты в соответствии с действующим законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования.

3.3.3. При планировании отсутствия Собственника и проживающих с ним лиц в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые приборы, кроме холодильников и морозильных камер, принимать другие меры противопожарной безопасности. При долговременном отсутствии уведомлять Управляющую организацию о возможности связаться с Собственником или его представителем в случае возникновения аварийной ситуации.

3.3.4. Не производить перепланировку и переустройство жилого помещения без соответствующих согласований и разрешений в установленном порядке.

3.3.5. Производить ремонтные работы в жилом помещении в рабочие дни с 9.00 до 21.00 ч.

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей, нагревательных сантехнических и газовых приборов;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) самостоятельно не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, на отопление «теплых полов», лоджий и т.д.);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- е) не сносить несущие (капитальные) конструкции и стены.
- ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;
- л) выбрасывать бытовые отходы, строительный и другой крупногабаритный мусор в специальные контейнеры.

Переоборудование жилых помещений включает в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений включает: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

3.3.7. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений), о сдаче жилого помещения в наем.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9. Немедленно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества, имущества собственника в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору совместно с Комитетом ЖКХ, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения реальных убытков, причиненных вследствие невыполнения либо не надлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации производить расчеты с учетом имеющихся у собственника льгот и права на субсидию (компенсацию) по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, если на это имеется основание.

3.4.5. Требовать от управляющей организации ежегодного предоставления отчета. Согласованного с Комитетом ЖКХ, о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. Собственник жилого помещения имеет и другие' права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. Размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения включает в себя:

1) 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;

2) плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам для населения, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.5. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер ежегодно устанавливается органом местного самоуправления.

4.6. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации, органом местного самоуправления.

4.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением нанесения ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органа государственной власти субъектов Российской Федерации, органа местного самоуправления.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или не надлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. За несвоевременную оплату услуг Управляющая организация имеет право взыскать пеню в размере одной трехсотой 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 оплаты включительно.

6. Порядок осуществления контроля

6.1. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее 30 дней по истечении отчетного года, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Заказчиков, Нанимателей и членов их семей за отчетный период.

Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению собственником помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК.

7. Иные условия

- 7.1. Управляющая организация оказывает услуги, не предусмотренные настоящим договором, на основании дополнительных договоров.
- 7.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация составляет о данном факте соответствующий акт, в котором устанавливает время проживания незарегистрированных лиц, на основании которого производит начисление платы за пользование коммунальными услугами.
- 7.3. В случаях ухудшения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома Управляющая организация возмещает Собственнику нанесенный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.4. При поступлении обращений о повреждении жилого помещения в диспетчерскую службу Управляющей организации, последняя организует комиссионное обследование квартир потерпевшей и виновной сторон на месте в присутствии:
- потерпевшей стороны;
 - старшего по подъезду (дому) или свидетеля; - представителя Управляющей организации.

По результатам комиссионного обследования поврежденного жилого помещения на месте составляется Акт произвольной формы, в котором указывается причина повреждения, производится описание объема причиненного ущерба и делается вывод о имеющих место действиях (бездействии), повлекших повреждение жилого помещения. Акт составляется в трех экземплярах, подписывается всеми присутствующими. Третий экземпляр Акта хранится в Управляющей организации. Споры о размере возмещения убытков и оплате выполненных ремонтных работ подлежат рассмотрению в судебном порядке.

8. Порядок изменения и расторжения договора

- 8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 8.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
- 8.3. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9. Форс-мажор

- 9.1. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты, издание запретительных актов органами государственной власти, органами местного самоуправления.
- 9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10. Срок действия Договора

- 10.1. Договор заключен на пять лет и вступает в действие с «09» марта 2015г.
- 10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.
- 10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Договор составлен на 5 страницах и содержит приложения.
- 10.4. Все приложения к настоящему Договору, дополнительные приложения в соответствии с п.4.5, являются его неотъемлемой частью.

Управляющая компания

ООО «Инфракомплекс-СЖК»

Юридический адрес организации:

141552, Московская обл., Солнечногорский р-он, р/п.Ржавки, стр.7

ОАО «Сбербанк России» г.Москва ОГРН 1085044002010/ ИНН 5044065300

р/счет 40702810238150009652

Генеральный директор



Собственник

Ф.И.О. Цибизова Татьяна Анатольевна

Адрес жилого помещения:

141552, Московская обл., Солнечногорский р-н, Ржавки, д.№ 19 кв.3

Паспортные данные : Серия 45 16/ №_121053

кем выдан МП№2 ОУФМС России по Московской области по

Солнечногорскому району

Собственник


Цибизова Т.А./