

Договор № 425-10/08
управления многоквартирным домом

г. Королев Московской области

«12» 10 2008 г.

Граждане и юридические лица - собственники жилых и нежилых помещений (согласно Приложению № 1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем Заказчики, с одной стороны, и Муниципальное унитарное предприятие «Жилкомплекс», в лице директора Павлова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, (в дальнейшем Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг, обеспечивающих соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Королев М.о., ул. Усадьба, д. 44 (далее – многоквартирный дом).

Условия настоящего договора утверждены решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол № 1 от 12. 02. 2007.

1.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, утвержденными на общем собрании, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и, принятых в целях его исполнения, правовых актов.

1.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее имущество), подлежащего управлению, определен Жилищным кодексом РФ и Постановлением Правительства №491. Акт осмотра общего имущества приведен в Приложении №2 к настоящему договору.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков и пользователей помещений.

1.5. Пользователями помещений признаются: Собственники жилых помещений - граждане и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, Собственники нежилых помещений и лица, пользующиеся помещениями, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования.

1.6. В договоре применяются следующие понятия:

- Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм именуются – Наймодатели;
- Собственники нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам, именуются – Арендодатели;
- лица, пользующиеся помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования) именуются – арендаторами;
- лица, пользующиеся помещениями по договору социального найма или найма, именуются – нанимателями;
- общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ, именуется – Общее собрание собственников.

1.7. Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей. Наймодатели несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей

организации работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг, в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ.

1.8. Собственники нежилых помещений – Арендодатели несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг, в том числе в случае возложения Арендодателем на Арендаторов обязанности самостоятельности заключить договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, то есть обязательства Собственника могут быть оплачены третьими лицами.

1.9. Настоящий договор считается заключенным, если его подписали большинство Собственников, принявших участие в голосовании, заключен на срок 5 лет и вступает в действие с «12» 00 2007 г.

1.10. Отдельные условия настоящего договора, а именно:

- перечень работ по ремонту Общего имущества;
- стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту Общего имущества;
- размеры платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги для заказчиков и пользователей;
- порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги;
- виды применяемых в расчетах с гражданами платежных документов;
- перечень лиц, уполномоченных Собственниками помещений осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору устанавливаются:

- на первый год действия настоящего договора – приложениями № 3,4,5 к настоящему договору;

- на последующие периоды - путем ежегодного пересмотра условий, указанных в приложениях № 3,4,5 к настоящему договору, решением Общего собрания собственников и Управляющей организации.

1.11. Условия, указанные в п.1.10. настоящего договора, ежегодно пересматриваются и утверждаются на общем собрании Собственников. Собственники многоквартирного дома информируют Управляющую организацию о принятых решениях соглашением о таких условиях по форме, установленной приложением № 6 к настоящему договору, которое вступает в силу с даты, определенной данным соглашением. Подписание указанного Соглашения со стороны Заказчиков каждым из них не требуется. Указанное соглашение оформляется в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон.

1.12. В случае, если ни одна из сторон не заявит о прекращении настоящего договора, он подлежит пролонгации на тот же срок, на тех же условиях, за исключением п. 1.10. договора;

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов, и из положений настоящего договора.

2.2. Собственники и пользователи жилых и нежилых помещений обязаны:

2.2.1. Своевременно вносить плату, предусмотренную разделом 4 настоящего договора.

2.2.2. Использовать помещения только по назначению, поддерживать его в надлежащем состоянии, своевременно производить текущий ремонт занимаемого помещения.

2.2.3. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», а также требования пожарной безопасности, предусмотренные Федеральным Законом «О пожарной безопасности». Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не производить

каждой квартире. При необходимости увеличения потребляемой мощности более 4кВт при установке электроприемников большей мощности Собственник обязан провести отдельную линию электроснабжения от электрощитовой дома, согласовав эти работы с энергоснабжающей организацией и получив разрешение Управляющей организации. Не нарушать и не изменять согласованные в установленном порядке схемы учета потребления коммунальных услуг.

Без согласия собственников многоквартирного дома и Управляющей организации не производить перепланировку, переустройство помещения и инженерных систем. Собственнику помещения запрещается уменьшать размеры общего имущества в многоквартирном доме, проводить изменение границ помещения и реконструкцию сетей энергоснабжения, затрагивающих интересы других собственников, без согласования с ними. Ответственность за самовольное переустройство или перепланировку предусмотрены действующим законодательством РФ.

2.2.4. Бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их исправность. При обнаружении неисправностей немедленно принять все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях, сообщить о них Управляющей организации, ремонтный участок по месту жительства или в аварийную службу по телефонам, указанным в платежном документе.

2.2.6. В случае проведения перепланировки, переустройства и капитального ремонта жилого помещения обеспечить за счет собственных средств вывоз строительного мусора, по мере необходимости, но не реже одного раза в неделю.

2.2.7. Устранять за свой счет все повреждения занимаемого помещения, а также производить ремонт или замену поврежденного санитарно-технического, электро- или иного оборудования.

2.2.8. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым внутридворовым насаждениям.

2.2.9. Поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

2.2.10. Иметь техническую документацию на инженерное оборудование, установленное в помещении пользователей.

2.2.11. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.2.12. Содержать в исправном состоянии приборы учета холодной и горячей воды (водомеры), расположенные в помещении Собственника и нести ответственность за правильность снятия показаний с этих приборов, заключить договоры на техобслуживание и поверку приборов со специализированной организацией.

В случае выхода из строя приборов учета тепло-водо-электроснабжения, расположенных в помещении собственника и по его вине, он несет ответственность за их восстановление и оплачивает тепло-водо-электропотребление по нормам потребления, установленным Администрацией города. О выходе из строя приборов учета Собственник обязан незамедлительно сообщить в Территориальное отделение управляющей организации.

2.2.13. Разумно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию. Проводить мероприятия по сохранению тепла в осенне-зимний период.

2.2.14. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение представителей Управляющей организации, представителей газовой, электрической, аварийной службы, органов Госпожнадзора для ликвидации аварийных ситуаций и проведения ремонтно-восстановительных работ.

2.2.15. Извещать Управляющую организацию в течение трех дней об изменении

числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях ли
вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок бол
семи дней для взимания платы за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.16. Нести ответственность перед Управляющей организацией за действия ли
проживающих совместно с Собственником.

2.2.17. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообща
Управляющей организацией свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а так
телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника.

2.2.18. Пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие
оплате общих для дома дополнительных расходах, не предусмотренных перечнем работ
услуг, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2.19. Парковать свои автотранспортные средства только в установленных для этого
местах, не создавать препятствий для подъезда к дому специального транспорта: скор
помощи, милиции, пожарных и аварийных машин, машин, вывозящим мусор с контейнерами
площадок и т.д. В соответствии со СНиП 2.07.01 - 89 расстояние автотранспорта от жило
дома или общественного здания должно быть не менее 10 метров.

Выполнять иные обязательства, обусловленные жилищным и гражданским
законодательством.

2.3. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащи им помещений обязаны:

2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов
услугами, предоставляемыми Управляющей организацией в соответствии с разделом 2.
настоящего договора, в течение 14 дней, с даты заключения настоящего договора, ил
Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам
извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке предоставления и
коммунальных услуг, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жил
помещение и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения
нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания
предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении
договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора
Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную
настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.3.2. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях
жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по
договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждом
нежилому помещению в срок не позднее 14 дней с даты заключения настоящего договора.
Сведения об арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условия
каждого договора аренды в части распределения обязанностей между Арендодателем
арендатором относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных
Исполнением Заказчиком условий настоящего договора.

2.3.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по
договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых члена
семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 14 дней с
даты произошедших изменений.

2.3.4. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт
жилых помещений и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений
относительно размеров такой платы, установленной настоящим договором, уведомлять
Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием
новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения. Указанные в настоящем
пункте решения должны приниматься Наймодателями с учетом соблюдения возможности для
Управляющей организации исполнить условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора.

2.3.5. При принятии решений об установлении для нанимателей размеров платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим договором, согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 30 дней с даты принятия такого решения.

2.3.6. Оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества и услуги по отоплению мест общего пользования в коммунальных квартирах, в случае, если наниматели помещений оплачивают услуги по содержанию и ремонту Общего имущества и услуги отопления только за жилые помещения, переданные в пользование.

2.3.7. Оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества и услуги отопления в период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам в соответствии с порядком, установленным разделом 4.2 настоящего договора.

2.3.8. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и(или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и инженерного оборудования, находящегося в таких помещениях и предназначенного для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.3.9. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

2.4. Заказчики обязаны:

2.4.1. В соответствии со ст. 158 ЖК РФ, ст. ст. 44, 46 ЖК РФ принять решение о проведении текущего и капитального ремонта Общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации на момент заключения настоящего договора и в период его действия (основание – п. 2.5.2. договора).

2.4.2. При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам согласовать с Управляющей организацией порядок ее участия в решении вопросов пользования Общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном Общим собранием собственников.

2.4.3 При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также инженерного оборудования, находящегося в них и предназначенного для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

2.5. Управляющая организация обязана:

2.5.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с 12.10.07 г.

2.5.2. По заданию Собственников обеспечить оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложениях № 3, 4, 5 к настоящему договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью.

В период действия настоящего договора проводить дополнительные осмотры общего имущества с составлением актов и расчетов стоимости работ, в проведении которых возникла необходимость после заключения договора. Извещать о такой необходимости Заказчиков.

На основании актов осмотра Общего имущества определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества, сроки, общую стоимость и

стоимость, приходящуюся на 1 кв.м общей площади, о чем Управляющая организация информирует Собственников путем размещения информации на информационной доске каждого подъезда дома.

2.5.3. По заявкам Заказчиков оказывать услуги и выполнять работы по настоящему договору, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются и выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.5.4. Обеспечить по заданию Собственников предоставление им следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, путем заключения Управляющей организацией от имени и за счет Потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.5.5. Информировать Заказчиков об изменении размера платы за содержание помещений и за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере, путем размещения информации об этом посредством опубликования в газете «Калининградская правда» и на доске объявлений в Территориальном отделении Управляющей организации.

2.5.6. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременно предоставленных коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору. Формы таких актов приведены в Приложении № 7 к настоящему договору.

2.5.7. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке установленном действующим законодательством.

2.5.8. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах путем размещения объявлений на информационных стенах многоквартирного дома.

2.5.9. Согласовать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальных квартирах и индивидуальных приборов учета по заявлению Заказчиков, нанимателей жилых помещений и арендаторов или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору, составить акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

2.5.10. Без разрешения Заказчиков, оформленного в виде решения Общего собрания, не устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов.

2.5.11. Уведомлять об условиях настоящего договора Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.

2.5.12. Производить расчет платы за коммунальные услуги по индивидуальным приборам учета только после заключения соответствующего договора на поверку и техническое обслуживание этого прибора со специализированной организацией.

2.5.13. Оформлять и выдавать следующие документы:

- выписки из финансового-лицевого счёта, из домовой книги;
- квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг;
- справок о наличии и отсутствии задолженности;
- справок с места жительства в отдел субсидий, в отдел социальной защиты, пенсионный отдел и т.п.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

- ганизацией до срока, установленного в настоящем договоре.
- 3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей в рамках действующего договора.
- 3.1.2. При причинении имуществу Заказчиков или пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.
- 3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.
- 3.1.4. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.
- 3.1.5. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями 7.1. и 7.2 настоящего договора.

3.2. Управляющая организация имеет право:

- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.
- 3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.
- 3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или пользователей помещений.
- 3.2.4. При нарушении заказчиками и пользователями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, установленных п.4.3.5. настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2.4. настоящего договора.
- 3.2.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.
- 3.2.6. Распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с целью наиболее эффективного обслуживания общего имущества. Денежные средства, полученные от такого использования, за вычетом сумм на управление, направлять исключительно на обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.
- 3.2.7. В случае принятия Заказчиками решения об утверждении размера платы по капитальному ремонту Общего имущества по варианту «А» на основании «акта осмотра», Управляющая организация приступает к выполнению работ после получения не менее 50% денежных средств, необходимых для выполнения каждого вида работ.

В случае принятия Заказчиком решения об утверждении размера платы по капитальному ремонту общего имущества по варианту «Б» «в размере тарифа 2006 года с увеличением роста цены», денежные средства, перечисляемые Заказчиками накапливаются на расчетном счете Управляющей организации до определения Заказчиками на внеочередном собрании перечня работ, на которые будут использованы эти средства.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры

- 4.1.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Заказчика пропорционально доле

принадлежащего ему помещения вправе собственности Собственников таких помещений Общее имущество. (ч.1 ст. 158 и ч.2 ст. 39 ЖК РФ».

Размер платы для Нанимателей за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию Общего имущества и коммунальные услуги определен договором социального найма или найма.

4.1.2. Ежемесячный размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в размере 1/12 от годовой стоимости услуг по утвержденному перечню работ услуг (приложение № 4).

4.1.3. Размер платы по текущему ремонту Общего имущества определяется в размере 1/12 от годовой стоимости работ по утвержденному перечню работ в приложении № 5 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора.

При утверждении на Общем собрании Собственников размера платы по текущему ремонту по варианту «Б» «в размере тарифа 2006 года с увеличением роста цены», объем работ снижается пропорционально снижению стоимости работ.

4.1.4. Плата за капитальный ремонт производится ежемесячно на основании принятых Заказчиками решений, равными долями.

В случае принятия Заказчиками решения об утверждении размера платы за капитальному ремонту Общего имущества по варианту «А» на основании «акта осмотра Управляющей организации приступает к выполнению работ после получения не менее 50 денежных средств, необходимых для выполнения каждого вида работ.

В случае принятия Заказчиком решения об утверждении размера платы за капитальному ремонту общего имущества по варианту «Б» «в размере тарифа 2006 года с увеличением роста цены», денежные средства, перечисляемые Заказчиками накапливаются в расчетном счете Управляющей организации до определения Заказчиками на внеочередном собрании перечня работ, на которые будут использованы эти средства.

Денежные средства, собранные в 2006 году по статье «капитальный ремонт» неиспользованные до заключения настоящего договора по данной статье расходов, будут использованы в последующем по принятии Собственниками решения о проведении капитального ремонта.

Денежные средства, полученные от Собственников в 2006г. на капитальный ремонт считаются использованными, если в этот период осуществлялся капитальный ремонт Общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

4.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для Заказчиков и нанимателей определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства.

4.2.4. Тарифы на коммунальные услуги утверждаются органами местного самоуправления.

4.2.5. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются органами местного самоуправления.

4.2.6. Показания индивидуальных приборов учета принимаются к начислению платы за коммунальные услуги только после заключения договора со спецорганизацией на поверку и техническое обслуживание индивидуальных приборов учета и поверок, предусмотренного регламентом паспорта прибора учета поверки. В противном случае начисления производятся по нормативам потребления.

4.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.3.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется Заказчиками и нанимателями (далее – плательщики) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, на р/сч Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков.

4.3.2. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются Управляющей организацией. Вид используемых Управляющей организацией платежных документов в расчетах с гражданами может устанавливаться на каждый период расчетов.

В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать расчетные книжки с бланками заявлений и квитанций на внесение платежей, или ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг.

4.3.3.. Расчетные книжки выдаются гражданам в момент соответствующего их обращения в Территориальное отделение Управляющей организации.

4.3.4. При использовании Управляющей организацией в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг, соответствующие платежные документы представляются плательщикам не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.5. Срок внесения платы по настоящему договору устанавливается до 15 числа месяца, следующего за отчетным, если иной (более поздний) срок не указан в платежном документе.

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 том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Если Управляющая организация при изменении размеров платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в указанных в настоящем договоре случаях не исполнила по своей вине условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора, о сроках уведомления о таком изменении Заказчиков и нанимателей, то соответствующие убытки относятся на финансовые результаты деятельности Управляющей организации и не учитываются в годовом отчете Управляющей организации об исполнении ею настоящего договора.

5.1.3. Управляющая организация в случае не предоставления Собственниками доступа в занимаемое помещение, вызванного необходимостью проведения аварийно-восстановительных работ, ответственности не несет.

5.2. Ответственность Заказчиков:

5.2.1. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут материальную ответственность перед третьими лицами (другими Заказчиками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред).

5.2.2. При наложении штрафов на Управляющую организацию Государственной жилищной инспекцией Московской области и другими контролирующими организациями в случаях обнаружения ими не соответствия состояния Общего имущества дома нормам жилищного законодательства из-за непринятия Заказчиками решения о необходимости проведения текущего и капитального ремонта, Заказчики обязаны возместить сумму штрафа

Управляющей организацией.

Размер суммы штрафа для каждого Заказчика определяется пропорционально доле в праве собственности на Общее имущество и указывается отдельной строкой платежном документе.

5.2.3. Если в случаях, указанных в п.2.3.4 настоящего договора, даты нача применения новых размеров платы, указываемые Наймодателями в письменных извещени Управляющей организации, не позволяют Управляющей организации исполнить услов установленное п.2.5.5 настоящего договора, разница в стоимости работ, услуг меж определяемой в соответствии с новыми размерами платы, указанными в извещен Наймодателя, и определяемой в соответствии с размерами платы, установленными данимателей в период до принятия решения Наймодателя об их изменении, подлежит опла Управляющей организацией Наймодателями в течение месяца, следующего за месяцем возникновения.

5.2.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое нежилое помещение и коммунальные услуги Заказчики обязаны уплатить Управляющ организаций пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.2.5. В случае порчи общего имущества многоквартирного дома Заказчик нес ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2.6. Заказчики несут ответственность за невыполнение п. 2.2.14. настояще договора.

5.2.7. Заказчики несут ответственность перед Управляющей организацией действия лиц, проживающих совместно с ними.

6. Порядок разрешения споров

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

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

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Список лиц, уполномоченных Заказчиками в соответствии с п.3.1.5 настоящего договора для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей настоящему договору (далее – уполномоченные лица), с информацией об их контактны телефонах, адресах и срок действия их полномочий указываются в Приложении № 8 настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора. Все изменения г соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация в срок не позднее 30 марта представляя уполномоченным лицам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, который подлежит обязательному рассмотрению на Общем собрании собственников. Отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества рабо и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условия предсмотренных Приложениями № 3, 4, 5 к настоящему договору, и в Соглашениях с изменением условий договора;
- о соответствии объемов и качества коммунальных услуг нормативным требованиям установленным правилами, исходящих из правовых актов жилищного законодательства;
- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков

установленные сроки.

8. Условия изменения и расторжения договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также к Соглашениям к нему, кроме случаев, указанных в п.1.11, 2.3.2 и 2.4.3 настоящего договора, оформляются дополнительными соглашениями в следующем порядке:

- соглашения об изменении или дополнении условий договора, распространяющиеся на всех Заказчиков настоящего договора и пользователей помещений, оформляются и подписываются в порядке, установленном п.9.1 - 9.4 настоящего договора;
- соглашения об изменении и дополнении условий, распространяющиеся только на Заказчиков и Управляющую организацию оформляются в порядке, установленном Общим собранием собственников.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по условиям, предусмотренным п.п. 8.3 - 8.5 настоящего договора, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.3. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Заказчиков допускается по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой Управляющей организацией при условии возмещения Заказчиками Управляющей организации неустойки в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену договора в месяц, следующий за месяцем в котором расторгается настоящий договор.

8.4. Заказчики вправе потребовать от Управляющей организации досрочного расторжения настоящего договора при существенном нарушении договора со стороны Управляющей организации. Под существенными нарушениями договора в указанных целях признаются следующие случаи:

- если Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты, указанной в п.2.5.1 настоящего договора;
- если Управляющая организация при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по ремонту Общего имущества в течение 3 месяцев после сроков начала ремонтных работ, установленный Приложением № 5 к настоящему договору и Соглашениями об изменении условий договора;
- если Управляющая организация не представила уполномоченным лицам отчет о выполнении условий договора в порядке, установленном п.7.2 настоящего договора.

8.5. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Заказчиков и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Заказчиками и пользователями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30% от цены договора управления за 6 последующих месяцев, и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

8.6. При расторжении настоящего договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Заказчиков и пользователей помещений в счет оплаты ими услуг, работ Управляющей организаций по настоящему договору, над стоимостью выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг по настоящему договору до даты расторжения договора, возвращается непосредственно Заказчикам и пользователям помещений или по решению Заказчиков перечисляется Управляющей организацией лицам, уполномоченным управлять многоквартирным домом, или на специальный счет, указанный в протоколе Общего собрания собственников.

8.7. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему останется принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

8.8. Ранее действовавшие договоры (на техническое обслуживание, эксплуатационные расходы, на управление и т.д.) считаются расторгнутыми с момента вступления в действие настоящего договора.

9. Порядок подписания настоящего договора

9.1. Настоящий договор подписывается Управляющей организацией и Заказчиком после утверждения его условий Общим собранием собственников. Протокол такого собрания хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников и подлежит представлению Управляющей организации, Заказчикам и лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по требованию. Управляющей организацией представляется выписка из указанного протокола соответствующему решению Общего собрания собственников.

9.2. Настоящий договор составлен на ~~2~~ листах в количестве 2х экземпляров одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр договора для Стороны Заказчика хранится в порядке, установленном Общим собранием.

9.3. После исполнения условия подписания настоящего договора, установленного п.1.9. настоящего договора, Управляющая организация информирует Заказчиков о дате вступления настоящего договора в силу и дате начала управления многоквартирным домом в соответствии с условием, установленным п.2.5.1 настоящего договора, путем размещения соответствующей информации на информационном стенде или на подъезде многоквартирного дома.

9.4. В срок, установленный п.2.5.1 настоящего договора между Управляющей организацией и каждым из Заказчиков – Наймодателей и Собственников жилых помещений оформляется двухсторонний договор на выполнение работ, оказание услуг в исполнение договора управления, определяющий объем обязательств по настоящему договору соответственно Управляющей организации и каждого Заказчика, подписывающего указанный в настоящем пункте договор.

В указанном в настоящем пункте порядке оформляются договоры между Управляющей организацией и остальными Заказчиками по их требованию в любой период действия настоящего договора.

9.5. Если от лица нескольких граждан – Собственников жилых помещений договор, указанный в п.9.4 настоящего договора, подписывается одним представителем, то допускается оформление одного экземпляра договора для группы Заказчиков, от которых подписание договора участвует один представитель.

Поручение представителю оформить один экземпляр договора должно исходить из соответствующих полномочий представителя, оформленных в установленном порядке.

10. Прочие условия

10.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим договором и приложения к ним, являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.2. Условия настоящего договора распространяются на Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока исполнения условий подписания ими договоров, указанных в п.9.4 настоящего договора.

10.3. Если условиями настоящего договора на выполнение отдельных видов работ, услуг Управляющей организацией предусмотрено заключение отдельных договоров, то такие договоры заключаются Управляющей организацией с каждым из Заказчиков или пользователей помещений, если иной порядок заключения договоров с Заказчиками не установлен Общим собранием собственников.

10.4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 2 - Акт осмотра общего имущества.

Приложение № 3 - Перечень услуг (работ) по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 - Расчет стоимости услуг по содержанию и управлению на год и стоимость услуг на 1 кв.м в месяц.

Приложение № 5-т – Перечень видов работ по текущему ремонту, их стоимость и размер платы на 1кв.м .

Приложение № 5-к – Перечень видов работ по капитальному ремонту, их стоимость и размер платы на 1 кв.м.

Приложение № 6 - Соглашение об отдельных условиях договора управления на новый период его действия (прилагается в случае необходимости)

Приложение № 7-
Приложение № 8

Приложение № 8 - Перечень лиц, уполномоченных контролировать Управляющую организацию (прилагается в отдельном приложении)

Приложение № 9 - Протокол Общего собрания Собственников

11. Адреса и реквизиты, отмеченные

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

МУП «Жилкомплекс»
141070, г. Королев МО,
ул. Октябрьская д.4,
р/с 40702810400200000648
в Королевском филиале
«Транскапиталбанк»
к/с 30101810500000000783
ИНН 5018051069
БИК 044661783, ОКПО 48785536
ОКОНХ 90190
Тел 516-51-15(сек), 516-05-34(юр)
516-87-78(бухг.).

М.П.

Павлов С.Н.

Заказчики:

Сведения о Заказчиках представлены в приложениях № 1 к настоящему договору

Kyprash. Fr. T. S. Ganevsko Dba

Шамов
D.B.



№	Кварт/ помещ.	ФИО	Подпись	№	Кварт/ помещ.	ФИО	Подпись
54		Шабанов Т.Ю.	Шабанов				
56		Бересинова С.	Бересинова				
55		Хангарасов Р.О.	Хангарасов				
61		Клишев В.В.	Клишев				
22		Закарашук Н.И.	Закарашук				
65		Рогозин Ростислав	Рогозин				
66		Анисимов Евгений	Анисимов				
67		Шестаковская Н.С.	Шестаковская				
68		Борисова	Борисова				
16		Гавресова Н.Ч.	Гавресова				
18		Менстреминская Ольга	Менстреминская				
37		Троицкий П.А.	Троицкий				
49		Титовская К.	Титовская				
5		Подалюбская	Подалюбская				
7		Окулов	Окулов				
8		Кохнатов	Кохнатов				
		(Шишкова)	(Шишкова)				
14		Рыжиков Е.	Рыжиков				
40		Золотухина А.В.	Золотухина				
30		Сыркин Г.Д.	Сыркин				
20		Морбыхов Г.И.	Морбыхов				
60		Колобов В.П.	Колобов				
9		Нурланов В.Н.	Нурланов				
15		Суторкин В.Ю.	Суторкин				
34		Киселевская О.Н.	Киселевская				

Сброшюровано,
прошито 7 листов
Директор
С.Н.Павлов