

Договор №2/___
на содержание жилых помещений в многоквартирном доме
и коммунальные услуги

г. Протвино

«07» июля 2013г.

ЖСК «ВИКТОРИЯ», именуемый в дальнейшем «Управляющий», в лице Председателя правления Краевского Андрея Александровича, действующего на основании Устава и _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник» Свидетельство о регистрации права _____, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности квартирой (помещением) № _____, общей площадью _____ кв.м., находящимися по адресу: Московская область, г.Протвино, ул.Южная д.2 (далее -«помещения»), Собственник помещений несет бремя содержания данных помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Управляющий – организация, действующая от своего имени, по поручению и за счет собственников многоквартирного дома, выполняющая функции по управлению, обслуживанию, ремонту дома и представлению коммунальных услуг, посредством заключения договоров с Исполнителями.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, физические лица на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику различных работ, оказании услуг.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени, по поручению и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте № 213:065-0727 Лит. А на «05» октября 2010г.

1.5. По решению общего собрания собственников помещений МКД №2 от 07.07.2013г. управляющей компанией избран ЖСК «ВИКТОРИЯ». Высшим органом управления является общее собрание ЖСК. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает правление ЖСК «ВИКТОРИЯ», избранное общим собранием членов ЖСК «ВИКТОРИЯ» собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Предметом настоящего договора является оказание «Управляющим» посредством заключения договоров с «Исполнителями» услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту жилых помещений, включая общее имущество многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений в доме №2 по ул. Южная г.Протвино, М/О.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по поддержанию в удовлетворительном состоянии строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой, территорий, контроль за показаниями счетчиков.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена вводных водопроводных кранов, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка и осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

ж) ремонт труб водостока;

з) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснегавпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- посадка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- первый этаж - 5 дней в неделю;
- выше первого этажа - 1 раз в неделю;
- влажное подметание перед мусоропроводом - 5 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц;

в) мытье лифтовых холлов (с порошком) - 1 раз в неделю;

г) мытье этажных коридоров (с порошком) - 2 раза в месяц;

д) мытье кабины лифта - 5 раз в неделю;

е) мытье окон - 1 раз в год;

ж) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

з) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

2.2.3.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2 может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий:

2.4.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, вывоз мусора).

2.4.2. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственников с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание);

а) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

б) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;

в) ликвидация последствий протечек в местах общего пользования и других нарушений, происшедших не по вине Собственников;

г) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае ее нарушения по вине эксплуатирующей организации.

2.5. Обеспечивает паспортное обслуживание, осуществляет представление документов в УФМС на регистрацию по месту жительства и по месту пребывания, ведение картотеки, домовой книги, выдачу по заявлению собственников и нанимателей помещений необходимых справок и выписок.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН .

3.1 .Управляющий обязан:

3.1.1. При выполнении настоящего Договора:

- обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав Собственников по владению, пользованию и распоряжению имуществом в многоквартирном доме;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами в пределах «предмета договора»;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности по данному дому, представлять отчет о выполнении Договора, а также производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы;

- вести реестр Собственников и обновлять технический паспорт на дом, вести отдельный бухгалтерский, и паспортный учет по каждому многоквартирному дому;

3.1.2. Организовать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся принадлежащие Собственнику помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять организацию финансирования расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.5. По окончании финансового года представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора после его проверки ревизионной комиссией (ревизором) ЖСК и утверждения общим собранием членов ЖСК .

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника и принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.8. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, без

его письменного разрешения.

3.1.9. В случае оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от стоимости не предоставленных или некачественно предоставленных соответствующих услуг за каждый день нарушения, перечислив ее на счет Собственника, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции будет превышать сумму месячного платежа.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.2. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять в пределах «предмета договора» (п.2 настоящего договора) интересы Собственника перед третьими лицами и в судебных инстанциях.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в доме и придомовой территории.

3.3.2. Возместить расходы ЖСК «ВИКТОРИЯ» за жилищные и коммунальные услуги, за содержание жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получить коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Протвино норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.3. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Платежи за помещение и коммунальные услуги по договору производятся в сроки, обозначенные Жилищным кодексом РФ.

4.2. Плата за помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

3) Иные обязательные платежи, установленные сметой доходов и расходов ЖСК «ВИКТОРИЯ» по дому 2 по ул.Южная, г.Протвино М.О.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения за метр квадратный площади определен в соответствии со сметой, утвержденной общим собранием членов ЖСК «ВИКТОРИЯ».

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определен в соответствии с показаниями счетчиков по тарифным ставкам, установленным в г. Протвино, при невозможности использовать показания счетчиков по нормативу.

4.5. Размер иных обязательных платежей устанавливается решением общего собрания ЖСК «ВИКТОРИЯ» и или собственников помещений МКД и используется на дооборудования дома (прокладку линии связи, кабельного телевидения и т.п.), не вошедшие в инвестиционный контракт и в договора участия в долевом строительстве с застройщиком.

4.6. Плата за помещения и коммунальные услуги вносится до 10 числа месяца следующего за расчетным. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющего.

4.7. Неиспользование Собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемым Правительством Российской Федерации.

4.8. Изменение формы собственности на помещение, основании пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

5.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Если, по итогам года работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается срок для улучшения работы.

5.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будет разрешать путем переговоров на основе действующего законодательства.

5.4. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующем законодательством.

5.5. В случае прекращения права собственности Собственника на конкретную квартиру (договор купли-продажи, зарегистрированный в Управлении федеральной регистрационной службы) производится перерасчет стоимости услуг и работ, и вносятся соответствующие изменения в данный Договор.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 3 месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 3 месяца, либо, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник;

- в случае прекращения права собственности Собственника на все помещения;
- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7. ФОРС-МАЖЕР.

7.1. Ни одна сторона из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств вследствие обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон, и которые нельзя было предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданское волнение, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары.

7.2. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

7.4. Срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства, указанные в п. 7.1.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается: председателем ЖСК по собственной инициативе; инициативной группой собственников.

8.2. Внеочередное общее собрание может проводиться в соответствии с ЖК РФ по инициативе Собственника помещения.

8.3. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания путем размещения объявления на доске информации дома не позднее 10 дней до даты собрания.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОДПИСИ СТОРОН.

9.1. Договор действует с момента подписания в течение _____ лет и распространяется на правоотношения возникшие с _____ г.

9.2. Подписи сторон

Управляющий:

ЖСК «ВИКТОРИЯ»»

142281, Московская обл., г.Протвино, ул. Железнодорожная д1а.,

ИНН/КПП/5037006953/503701001;

Р/Сч. 40703810701100000019 в (ОАО) "НОМОС-БАНК" Москва, К/С 30101810300000000985 в

ОПЕРУ МГТУ Банка России

Председатель правления ЖСК «ВИКТОРИЯ» _____ Краевский А.А.

