

Договор № 9/4
Управления многоквартирным домом

г. Жуковский

«01» апреля 2009 г.

Ф.И.О.

являющийся на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

собственником квартиры № _____ в многоквартирном доме по адресу: г. Жуковский, ул. Гриценко, дом 4, общей площадью 8992,3 кв. м, в том числе жилой площадью 5483 кв. м, имеющий паспорт серии _____ № _____, выданный _____ « » _____ 20 _____ года, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью **ООО «ЖКХ-Сервис»**, в лице Генерального директора Дмитриевской Татьяны Дмитриевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 2 от "18" марта 2009г.) согласованных с управляющей организацией, хранящегося в **ООО «ЖКХ-Сервис» по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Гризодубовой, д. 2/10.**

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией, в течение согласованного с Собственником срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществление иной деятельности направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (приложение № 4) и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в приложении № 2,3,5.

2.5. Управляющая организация обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ. Вопросы проведения капитального ремонта многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору и решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями 2,3,5 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в _____

многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление.

Для этого от своего имени в интересах Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги. Принимать плату за вышеуказанные услуги от всех арендаторов помещений Собственников.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. 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, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить их с содержанием указанных документов.

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

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.12. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Собственника об изменении размера платы за:

- коммунальные услуги не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам;

- содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально его доле в общем имуществе Многоквартирного дома, установленной на общем собрании собственников не позже даты выставления платежных документов по новым ценам.

3.1.13. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.15. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.16. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.18. По требованию Собственника производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.19. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, путем информации на общем собрании собственников.

3.1.20. На основании заявки Собственнику направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

3.1.21. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.22. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры.

3.1.23. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения

азию выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника и ее производственных возможностей, а также привлечь сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Осуществить капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных на расчетном счете Управляющей организации средств, перечисленных Собственником помещений дома на капитальный ремонт. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны: необходимый объем работ по капитальному ремонту; общая стоимость работ по капитальному ремонту; сроки проведения работ по капитальному ремонту; порядок финансирования капитального ремонта; сроки возмещения расходов управляющей организации на капитальный ремонт и размеры их оплаты Собственником; прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

3.2.5. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме; устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственника, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственника осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках.

3.2.6. Производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Жуковского нормативов потребления.

3.2.7. По согласованию на общем собрании с Собственниками размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственника.

3.2.8. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, целостности на них пломб - не чаще 1 раза в 6 месяцев, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.2.9. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям с согласия Собственника.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. В течении 30 дней после вступления в силу решения общего (заочного) собрания собственников многоквартирного дома заключить настоящий договор с Управляющей организацией на техническое обслуживание и содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае неподписания договора управления одним из собственников многоквартирного дома Управляющая организация руководствуется решением общего (заочного) собрания.

3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.3. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.5. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.8. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. *Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).*

3.3.9. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.10. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.11. 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 (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом (ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, *Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих.*

3.3.12. 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.

3.3.13. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра

инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.3.14. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

3.3.15. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.16. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

3.4.6. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.4.7. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.2. Цена настоящего Договора – размер платы за управление многоквартирным домом, определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых от объемов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями настоящего Договора.

В случае если общее собрание собственников не проведено или решение по данному вопросу не принято, Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке изменять размер платы не чаще 1-го раза в год, не более чем на 15 %, исходя из калькуляций затрат на текущий ремонт, изменений тарифов на топливно-энергетические ресурсы, а также инфляции.

4.2.1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается 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 в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2.2. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.3. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов.

4.2.4. Собственники вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе.

4.2.5. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

4.2.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством, и информирует Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов.

4.2.7. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.2.8. *Изменение тарифов на техническое обслуживание, содержание и ремонт Дома производится на основании изменения тарифов на топливо-энергетические ресурсы, повышение заработной платы сотрудников УО в связи с инфляцией, но не чаще 1-го раза в год и не более, чем на 15% ежегодно.*

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

4.4.1. Плата за жилое помещение (капитальный ремонт) и коммунальные услуги, вносится Управляющей организацией Собственниками на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в банках и иных организациях, указанных в платежных документах.

4.4.2. Собственник производит расчеты с Управляющей организацией за водоснабжение/канализование, подогрев воды и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях:

– если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;

– при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;

– при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении.

4.4.3. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.4.4. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в отдельном документе направляемому Собственнику вместе с платежными документами.

4.4.5. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.

4.5. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

5. Ответственность сторон

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

5.1.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.1.3. При нарушении Собственником требований п. 3.3.4. и п. 3.3.5 Договора Управляющая организация, после предупреждения Собственника, вправе выставить счет за устранение последствий нарушения указанного пункта.

5.1.4. Собственники, не обеспечивающие допуск должностных лиц Управляющей организацией и (или) специалистов организаций имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профосмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.1.5. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.1.6. 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 вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника материального ущерба с момента обнаружения данного факта.

5.2. Условия освобождения от ответственности

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.2.2. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.2.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог; кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, решение принимается на общем собрании собственников помещений;

б) по инициативе управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти Собственника, со дня смерти.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7. Особые условия

7.1. 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.

8. Форс-мажор

8.1. 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, т.е. 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 и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на срок: 3 года. Начало действия Договора с «01» апреля 2009 г.

9.2. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 8 (восемь) страницах и содержит 6 (шесть) Приложений.

К настоящему договору прилагается:

Приложение №1-общее имущество дома, характеристика конструктивных элементов и инженерного оборудования;

Приложение № 2- перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом;

Приложение № 3-перечень работ по содержанию многоквартирного дома;

Приложение № 4-акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования;

Приложение № 5-перечень услуг и работ по содержанию, управлению и текущему ремонту многоквартирного дома;

Приложение № 6- калькуляция затрат.

II. Адреса и реквизиты сторон

Собственник (представитель собственника по доверенности)

Управляющая организация

ООО «ЖКХ-Сервис»

Юридический адрес:

140180 Московская область

г. Жуковский, Школьный проезд, д 4 а

Фактический адрес:

140180 Московская область

г. Жуковский, ул. Гризодубовой д. 2/10

Банковские реквизиты:

ИНН 5013046386 КПП 501301001

ОГРН 1035002608706

р/с 40702810500950000203 в филиале

АКБ «Традо-Банк» г. Жуковский

БИК 044552118 к/с 30101810500000000118

тел. 8(49648) 1-08-00 факс 8(49648) 5-31-27

Генеральный директор

ООО «ЖКХ-Сервис»

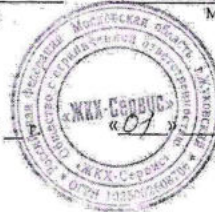
(подпись)

(фамилия, инициалы)

Дмитрий Т.Д. Дмитриевская
М.П.

« »

200



04

2009 г.

Общее имущество многоквартирного дома,
находящееся в управлении по Договору управления.
Характеристика конструктивных элементов и инженерного оборудования дома.

Общие сведения о доме	
Адрес	Московская область, г. Жуковский, ул. Грищенко, д.4
Дата ввода в эксплуатацию	1 июля 1995г.
Вид здания	Жилой дом
Количество этажей	14
Количество подъездов	3
Количество квартир	156
Количество лифтов (в т.ч. грузовых)	3+3
Количество мусорокамер	3
Объем здания, куб. м.	48 838
Общая полезная площадь, кв. м.	8 992,3
Жилая площадь, кв. м.	5 483
Вспомогательная (подсобная) площадь, кв. м.	1 996,8
Лоджии, балконы, кв. м.	738,5
Площадь мест общего пользования, кв. м.	2770,8
Тип входной двери	Металлическая

Характеристика конструктивных элементов и инженерного оборудования дома	
Каркас здания	Железобетонные панели
Фундамент	Железобетонные блоки
Наружные стены	Железобетонные панели
Внутренние стены	Железобетонные панели
Перекрытия	Железобетонные плиты
Перегородки	Кирпичные, оштукатуренные
Кровля	Мягкая, наплаваемая
Полы	Бетонная стяжка
Окна	Двойные спаренные
Двери на переходных лоджиях	Деревянные, щитовые
Инженерные сети	Металлические трубы
Центральное отопление	Металлические оцинкованные трубы
Водопровод	Трубы ПВХ
Канализация	Приточная
Вентиляция	
Электропроводка	
Электроосвещение	Места общего пользования, подвал, чердак
Мусоропровод	3 шт.
Лифты	Грузовой(630 кг) – 3шт., Пассажирский (400 кг) – 3шт..
Технические помещения	Подвальное площадью 946,6 м2 Чердачное площадью 983 м2
Техническое оборудование	ИТП (индивидуальный тепловой пункт)
Придомовая территория	Насосная станция Асфальтовое покрытие Дорожное покрытие Газоны

Заказчик (представитель заказчика):

(подпись) (расшифровка)



Управляющая организация:

Генеральный директор

«ЖКХ-Сервис»

Т.Д. Дмитриевская

(подпись)

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
3. Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг.
4. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения), взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг.
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
6. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
8. Информирование граждан- Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.
9. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта.

Заказчик (представитель заказчика):

_____ /
(подпись) (расшифровка)



Управляющая организация:
Генеральный директор

_____ Т.Д. Дмитриевская
(подпись)

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома.

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.);
1.2. 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, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.);
1.4. Прочистка канализационного лежака.
1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
1.7. Проверка заземления ванных.
1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период.

2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
2.2. Консервация системы центрального отопления.
2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
2.4. Ремонт просевших отмосток.
2.5. Укрепление флагодержателей.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

3.1. Утепление оконных и балконных проемов мест общего пользования
3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей мест общего пользования.
3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
3.4. Укрепление и ремонт парпетных ограждений.
3.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
3.8. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
3.9. Консервация поливочных систем.
3.10. Укрепление флагодержателей.
3.11. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
3.12. Поставка доводчиков на входных дверях.
3.13. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

4.1. Прозмазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
4.3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
4.4. Уплотнение сгонов.
4.5. Прочистка внутренней канализации.
4.6. Прочистка сифонов.
4.7. Регулировка смывного бачка.
4.8. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
4.9. Укрепление трубопроводов.

4.10. Проверка канализационных вытяжек.
4.11. Мелкий ремонт изоляции.
4.12. Проветривание колодцев.
4.13. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
4.14. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
4.15. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

5. Прочие работы.

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
5.2. То же вентиляции.
5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
5.4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
5.6. Подготовка зданий к праздникам.
5.7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
5.8. Удаление с крыш снега и наледей.
5.9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
5.10. Уборка и очистка придомовой территории.
5.11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
5.12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
5.13. Удаление мусора из здания и его вывозка.
5.14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
5.15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Заказчик (представитель заказчика):

(подпись) (расшифровка)



Управляющая организация:
Генеральный директор

ООО «ЖКХ-Сервис»

(подпись) Т.Д. Дмитриевская

9
→

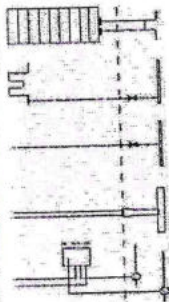
АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «ЖКХ-Сервис» именуемым в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем "Заказчик" и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Заказчиком обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Заказчик несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Заказчика (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Заказчиком за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Заказчиком доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика.
6. При привлечении Заказчиком сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Заказчика и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Заказчиков, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Заказчик. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика*.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.



Отопление до контргайки радиатора отопления в помеще:

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Эл.сеть до эл. Счетчика

Заказчик (представитель заказчика):

(подпись) (расшифровка)



Управляющая организация:

Генеральный директор

«ЖКХ-Сервис»

Дмитриевская Т.Д. Дмитриевская
(подпись)

Перечень
услуг и работ по содержанию, управлению и текущему ремонту многоквартирного дома

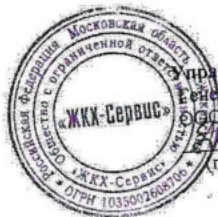
- исполнение функций по управлению многоквартирным домом в том числе: ведение и хранение технической документации, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, подрядными организациями, осуществление контроля;
- ведение финансово-хозяйственных операций, представление отчетов о проделанной работе и расходам, связанным с управлением;
- организация работы аппарата управления-бухгалтерии, расчетной группы, паспортной службы, расчетной группы;
- организация работы круглосуточной аварийно-технической службы;
- организация диспетчерской лифтовой службы;
- обслуживание и ремонт лифтов;
- вывоз и утилизация бытовых отходов и крупногабаритного мусора;
- ремонт незначительных неисправностей в системах центрального отопления, ГВС, ХВС, водоснабжения;
- подготовка многоквартирного дома к работе в осенне-зимний период и весенне-летний период;
- ремонт незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- поддержание придомовой территории: организация работы дворников, озеленение, благоустройство;
- организация работ по санитарному содержанию мест общего пользования, согласно Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Примечание:

Исходя из затрат на услуги, содержание и техническое обслуживание складывается размер платы за содержание и техническое обслуживание.

Заказчик (представитель заказчика):

_____ (подпись) _____ (расшифровка)



управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «ЖКХ-Сервис»
_____ Т.Д. Дмитриевская
(подпись)

9

МО,
орме

овский

ий В
3.

марта

г. по

ий В

ов.

лению
общего
руб. 50

000
за 1, 3

тересы

9

Протокол № 2
общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме, расположенном по адресу: МО,
г. Жуковский, ул. Грищенко, д. 4, проведенного в форме
заочного голосования

«18» марта 2009г.

г. Жуковский

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Вылгин Николай Васильевич-собственник кв. 53.

Дата начала голосования «28» февраля 2009 г.

Дата окончания приема решений собственников помещений: «16» марта 2009г.

Дата и место подсчета голосов: в 11-00 час. «18» марта 2009г. по адресу: МО, г. Жуковский, ул. Гризодубовой, д. 2/10 кв. 53.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме -156 голосов.

Количество голосов принявших участие в голосовании -112 голосов.

Кворум имеется.

Общее собрание собственников помещений правомочно.

Повестка дня общего собрания собственников помещений

1. Утвердить план текущего ремонта на 2009 г.
2. Утвердить размер платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2009 г. в размере 31 руб. 50 коп. за 1 м² в месяц.
3. Утвердить договор управления с управляющей организацией ООО «ЖКХ-Сервис», подписать договор с каждым собственником на 1, 3 или 5 (год) лет.
4. Выбрать уполномоченных лиц представляющих интересы собственников:
 - 1) кв. 37- Бойкова Татьяна Николаевна
 - 2) кв. 53- Вылгин Николай Васильевич
 - 3) кв. 151-Баштанник Людмила Степановна

1. По первому вопросу:

Голосовали: а) «за»-102 голоса, «против»- 2 голоса, «воздержался»-8 голосов.

Решение по первому вопросу повестки дня - **принято.**

2. По второму вопросу:

Голосовали: «за» -61 голос, «против» - 42 голоса, «воздержался»-9 голосов.

Решение по второму вопросу повестки дня - **принято.**

40

3. По третьему вопросу:

Голосовали:

	«за»	«против»	«воздержался»
1 год	33 голоса	0 голосов	0 голосов
3 года	71 голос	0 голосов	1 голос
5 лет	7 голосов	0 голосов	0 голосов

Решение по третьему вопросу повестки дня - **принято**.
Договор управления заключить на 3 года.


4. По четвертому вопросу:

Голосовали:

кв.	«за»	«против»	«воздержался»
кв. 37	92 голоса	3 голоса	17 голосов
кв. 53	68 голосов	9 голосов	35 голосов
кв. 151	83 голоса	3 голоса	26 голосов

Решение по четвертому вопросу повестки дня - **принято**.

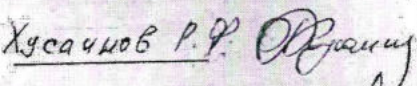
Инициатор общего собрания:

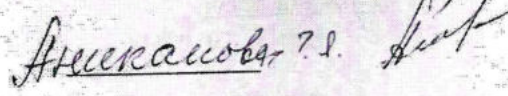

(подпись) /Н.В. Вылгин


Собственники помещений, принявших участие в подсчете голосов:

Собственник кв. № 2  /Н.В. Соколова

Собственник кв. № 207 

Собственник кв. № 21 

Собственник кв. № 51 

№ 35 

151 

145 