

ДОГОВОР № С-5-2013
Управления многоквартирным домом

Московская обл., г. Подольск

« 01 » декабрь 2013 г.

Собственник помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Россия, Московская область, гор. Подольск, ул. Садовая д. 5 кв. 86 ФИО Литвинова Ольга Леонидовна, действующий(ая) от своего имени (или через уполномоченное лицо), именуемый в дальнейшем "Собственник" и являющийся Собственником указанного помещения общей площадью 54 кв.м., в том числе жилой площадью 32,1 кв.м., на основании Договора _____ от «___» _____ 201__ г. № _____ и свидетельства о праве собственности _____ № _____ от «___» _____ 201__ г. с одной стороны и ООО «Диском Сервис», в лице директора Смирнова Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 161 Жилищного кодекса РФ и решения заочного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Подольск, ул. Садовая, д. № 5 (далее – жилой дом), состоявшегося 01.10.2013 г. – 01.12.2013 г.
- 1.2. Условия настоящего Договора определены ст.162 Жилищного кодекса РФ и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: М.О., г. Подольск, ул. Садовая д. № 5, обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещения в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. осуществлять выбор, по соглашению с Собственником (собственниками), обслуживающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры; заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями;
- 3.1.2. представлять интересы Собственника в органах государственной власти и органах местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;
- 3.1.3. выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, на отдельные виды работ и услуг по надлежащему содержанию, текущему и капитальному ремонту;
- 3.1.4. контролировать и требовать исполнения договорных обязательств организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные и прочие услуги, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг;
- 3.1.5. осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 3.1.6. организовать начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги;
- 3.1.7. устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- 3.1.8. устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника;
- 3.1.9. подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, расчет расходов на их проведение, а также подготавливать предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера оплаты на капитальный ремонт для каждого Собственника;
- 3.1.10. проверять техническое состояние общего имущества;
- 3.1.11. подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества; вносить предложения на очередном общем собрании Собственников по расчету размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
- 3.1.12. принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ; хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
- 3.1.13. осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих и прочих организаций;

- 3.1.14. выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий. Справки и иные документы выдаются Собственнику бесплатно за исключением: а) документы по согласованию перепланировки; б) локальные сметные расчеты; Оплата справок и иных документов производится в соответствии с утвержденным прейскурантом цен;
- 3.1.15 вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность;
- 3.1.16. реализовывать мероприятия по ресурсосбережению;
- 3.1.17. границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:
- а) по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
 - б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
 - в) на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении,
 - г) на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу многоквартирного дома.
- Неотъемлемым приложением к настоящему Договору является Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником (Приложение № 5);
- 3.1.18. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях Собственников Помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений;
- 3.1.19. организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, выполнять заявки Собственника на проведение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.1.20. выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков;
- 3.1.21. своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях и ограничениях подачи коммунальных услуг;
- 3.1.22. обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его повреждения;
- 3.1.23. совершение других, юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом, выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;
- 3.1.24 оказание прочих услуг Собственнику.
- 3.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствии, Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственников.**
- 3.3. Управляющая организация вправе:**
- 3.3.1. выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, путем привлечения третьих лиц;
- 3.3.2. осуществлять накопления денежных средств на капитальный ремонт, вести учет поступающих на капитальный ремонт денежных средств, накапливать, хранить, управлять и распоряжаться полученными денежными средствами на условиях взаимного кредитования;
- 3.3.3. приостанавливать или ограничивать подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа за месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:
- а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 ежемесячных размеров оплаты, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;
 - б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
 - в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным сетям;
 - г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
 - д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
 - е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением Государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.
- 3.3.4. принимать участие в общих собраниях Собственников;
- 3.3.5. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 3.3.6. совершать юридически значимые и иные действия во исполнение обязанностей, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

