

УТВЕРЖДЕНО

Решением общего собрания членов
Жилищного кооператива «Заря»
Протокол № 15 от 18 декабря 2011 г.

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом между ЖК и Управляющей компанией
г.о. Электросталь, М.О. «29» декабря 2011 г.

Жилищный кооператив «Заря» (ЖК), действующий от имени и в интересах членов ЖК, за счет средств членов ЖК, именуемый в дальнейшем ЖК «Заря», в лице Председателя правления ЖК Кветного Иосифа Яковлевича действующего на основании Устава с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Северное», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Исполняющего обязанности генерального директора ОАО «Северное» Баландина Ивана Васильевича, действующего на основании Устава с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, город Электросталь, улица Сталеваров, дом 8А (далее по тексту МКД), надлежащего содержания и ремонта общего имущества, а также обеспечения собственников помещений в таком доме и пользующихся помещениями в этом доме лиц коммунальными услугами, осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Условия о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома указаны в настоящем Договоре, при этом Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключается исполнителем в лице Управляющей организации, отдельно с каждым собственником помещения в многоквартирном доме.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания членов Жилищного кооператива «Заря» от «18» декабря 2011 г. Протокол № 15. Место хранения протоколов: Московская область, город Электросталь, улица Жулябина, дом 3А, кабинет № 17.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом от имени и в интересах членов ЖК, за счет средств членов ЖК, Договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания заключается ЖК.

Собственники помещений в многоквартирном доме не являющиеся членами ЖК от своего имени и за счет собственных средств, заключают Договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания с исполнителем в лице Управляющей организации.

1.4. Сведения о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в Акте технического состояния МКД (Приложение № 1).

1.5. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных, региональных и городских органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации:

- Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307) до признания их утратившими силу;
- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354) с момента вступления их в силу (далее по тексту Договора – «Правила»);
- Правилами пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25);
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491).

1.6. Расчетным периодом по условиям настоящего Договора Стороны признают один календарный месяц.

1.7. Понятия, используемые в настоящем Договоре, означают следующее:

«исполнитель» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги;

«коммунальные услуги» - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

«нежилое помещение в многоквартирном доме» - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

«потребитель» - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;

«ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод);

«степень благоустройства многоквартирного дома» - качественная характеристика многоквартирного дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

«оператор по приему платежей» - юридическое лицо, за исключением кредитной организации, заключившее договор об осуществлении деятельности по приему платежей физических лиц с Управляющей организацией и (или) ЖК, которым вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Цель и Предмет Договора.

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а так же предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.

2.1.1. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

2.1.1.1. соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2.1.1.2. безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

2.1.1.3. доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2.1.1.4. соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

2.1.1.5. постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

2.2. По настоящему Договору ЖК и собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от своего имени и в интересах членов ЖК, за счет средств членов ЖК и собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату, все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

- 2.3. За выполнение указанного поручения ЖК и собственники выплачивают Управляющей организации вознаграждение в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 2.4. Состав общего имущества собственников помещений МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, указан (определен) в Приложении № 2.
- 2.5. Технические характеристики Многоквартирного дома, представлены в технических паспортах.
- 2.6. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а так же права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в Договоре.
- 2.7. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников помещений МКД в период срока действия Договора, а в случае прекращения и (или) приостановление действия настоящего Договора управление МКД осуществляется ЖК.
- 2.8. Перечень и качество коммунальных услуг приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору. Управляющая организация обеспечивает собственников помещений МКД (а так же членов семьи собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений) коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг.
- 2.9. Перечень обязательных услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД приведен в Приложении № 4.
- 2.10. Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется общим собранием собственников жилых помещений МКД и может быть установлена в течение срока действия Договора. Общее собрание собственников жилых помещений МКД по представлению Управляющей организации определяет: необходимый объем работ по капитальному ремонту; общую стоимость работ по проведению капитального ремонта; срок начала и окончания работ по проведению капитального ремонта; порядок финансирования капитального ремонта; сроки возмещения расходов; прочие условия, связанные с проведением капитального ремонта. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.
- 2.11. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в МКД. В целях выполнения условий настоящего Договора Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом многоквартирного дома, а также по вопросам абонентского и паспортного обслуживания собственников помещений (а так же членов семьи собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений) в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

3. Условия предоставления коммунальных услуг.

- 3.1. Условиями предоставления коммунальных услуг потребителю в многоквартирном доме являются следующие:
- 3.1.1. коммунальные услуги предоставляются потребителям, начиная с установленного жилищным законодательством Российской Федерации момента, а именно:
- с момента возникновения права собственности на жилое помещение - собственнику жилого помещения и проживающим с ним лицам;
 - со дня заключения договора найма - нанимателю жилого помещения по такому договору и проживающим с ним лицам;
 - со дня заключения договора аренды - арендатору жилого помещения и проживающим с ним лицам;
- 3.1.2. состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома или жилого дома;
- 3.1.3. предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в приложении N 5;
- 3.1.4. предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг;
- 3.1.5. качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует требованиям, приведенным в

приложении N 6 к настоящему Договору;

3.1.6. техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

3.2. Потребителю могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг:

а) холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

б) горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителей в многоквартирном доме осуществляется исполнителем путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования);

в) водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

г) электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

е) отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, указанной в Приложении N 7 к настоящему Договору.

3.3. Если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, то исполнитель начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом. Отопительный период должен начинаться или заканчиваться со дня, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 градусов Цельсия или среднесуточная температура наружного воздуха выше 8 градусов Цельсия.

Если при отсутствии централизованного теплоснабжения производство и предоставление исполнителем коммунальной услуги по отоплению осуществляются с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода и (или) дата начала и (или) окончания отопительного периода устанавливаются решением собственников помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов. В случае непринятия такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов отопительный период начинается и заканчивается в установленные уполномоченным органом сроки начала и окончания отопительного периода при подаче тепловой энергии для нужд отопления помещений во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

3.4. Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, из числа договоров, указанных в пунктах 3.7. и 3.8. настоящего Договора.

Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, может быть заключен с исполнителем в письменной форме или путем совершения потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (далее - конклюдентные действия).

3.5. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный путем совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключенным на условиях, предусмотренных соответствующими нормами Правил (п.1.5 Договора).

Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный в письменной форме, должен соответствовать положениям Правил и может содержать особенности исполнения такого договора в случаях и пределах, предусмотренных Правилами. В случае несоответствия заключенного в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных

услуг, положениям Правил он считается заключенным на условиях, предусмотренных Правилами.

Потребителю не может быть отказано в предоставлении коммунальных услуг в случае отсутствия у потребителя заключенного в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.6. Исполнителем коммунальных услуг может выступать лицо из числа лиц, указанных в пункте 3.7. Договора. При этом период времени, в течение которого указанное лицо обязано предоставлять коммунальные услуги потребителям и вправе требовать от потребителей оплаты предоставленных коммунальных услуг, подлежит определению в соответствии с пунктами 3.10. и 3.11. Договора.

3.7. Условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются:

а) в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме или органом управления жилищного кооператива с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом.

При этом управляющая организация не вправе отказаться от включения в заключаемый с ней договор управления многоквартирным домом условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказаться в предоставлении таких коммунальных услуг;

б) в договоре о предоставлении коммунальных услуг, заключаемом ЖК с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме.

При этом товарищество не вправе отказать собственнику помещения в многоквартирном доме как являющемуся, так и не являющемуся его членом в заключении договора о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказаться в предоставлении таких коммунальных услуг.

3.8. Условия предоставления коммунальных услуг нанимателю, ссудополучателю по договору безвозмездного пользования помещением, арендатору жилого помещения определяются:

а) в договоре найма, в том числе договоре социального найма, договоре найма специализированного жилого помещения, договоре найма жилого помещения, находящегося в частной собственности, - для нанимателя жилого помещения по такому договору;

б) в договоре безвозмездного пользования - для ссудополучателя по такому договору;

в) в договоре аренды жилого помещения или ином договоре о предоставлении жилого помещения во владение и (или) пользование, заключаемом собственником жилого помещения с юридическим лицом, которое может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

При этом собственник жилого помещения, выступающий наймодателем, ссудодателем или арендодателем жилого помещения, в целях обеспечения предоставления нанимателям, ссудополучателям, арендаторам коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства жилого помещения, заключает с исполнителем договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, из числа договоров, указанных в пункте 3.7. Договора.

3.9. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией или ЖК, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров.

Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учетом нормативных правовых актов Российской Федерации.

3.10. Управляющая организация, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, вступления в силу настоящего Договора – с 01.01.2012 года.

3.11. ЖК, если собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве способа управления многоквартирным домом выбрано управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты его государственной регистрации, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному ЖК с ресурсоснабжающей органи-