

5.1.9. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг (горячей воды, электричества, газа) через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

- а) неполной оплаты коммунальных услуг;
- 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 собственника к внутридомовым инженерным системам;
- г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- д) использования 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.

5.1.10. Без предварительного уведомления собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;
- б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

5.1.11. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

5.1.12. Требовать, в соответствии с п.4, ст.155 ЖК РФ, от собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

5.1.13. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

5.1.14. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.15. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.1.16. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

5.1.17. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5.2. ЖК имеет право:

5.2.1. Своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

5.2.2. Представлять интересы и выступать от имени собственников помещений в МКД в отношениях с Управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

5.2.3. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в Приложениях к настоящему Договору. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Требовать перерасчета размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ.

5.2.4. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.2.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ей своих обязанностей по настоящему Договору.

5.2.6. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего Договора.

5.2.7. Оказывать собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги не противоречащие уставной деятельности ЖК и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет оплаты за управление, содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачиваются собственником дополнительно согласно договорной цене.

5.2.8. Изменять плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.9. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

5.2.10. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

5.2.11. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

5.2.12. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Управляющей организации представления в пятидневный срок письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего договора.

5.2.13. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

5.2.14. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

5.2.15. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

5.3. Собственник имеет право:

5.3.1. Требовать исполнения Управляющей организацией и ЖК обязанностей по Договору.

5.3.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организацией и ЖК.

5.3.3. Контролировать качество предоставляемых ЖК и Управляющей организацией услуг. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.3.4. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. Платежи по Договору.

6.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренные Приложениями 3, 4 к настоящему Договору. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт определяется общим собранием собственников МКД с учетом предложений Управляющей организации. Размер платы может изменяться не чаще, чем один раз в год и повышаться, но не более чем в размере, установленном предельными максимальными индексами изменения размера платы

граждан за жилое помещение и коммунальные услуги на территории Московской области, утвержденным соответствующим распоряжением Министерства экономики Московской области.

6.2. Ежемесячная плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя:

- плату собственника помещений в МКД за содержание и ремонт общего имущества в МКД, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, и определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы (тарифа) установленный на 1 кв. метр такой площади в месяц;
- плату за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета, которая рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Администрацией городского округа Электросталь Московской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией, либо уполномоченным ей лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

6.4. В выставленном платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых помещений в Многоквартирных домах), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа. В платежном документе указываются графы для занесения показаний квартирных приборов учета коммунальных услуг (ресурсов).

6.5. Не использование помещений не является основанием невнесения платы. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6.6. Управляющая компания не позднее 01 числа месяца следующего за расчетным, направляет членам Жилищного Кооператива счета-квитанции по оплате жилищно-коммунальных услуг. Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги вносится членами Жилищного Кооператива и другими собственниками на основании выставленного счета-квитанции по оплате жилищно-коммунальных услуг, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

6.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и (или) не выполнения части работ в МКД, стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирных домах, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае не выполнения работ (оказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть перерассчитана по итогам года при уведомлении ЖК и собственника (нанимателя, арендатора).

6.8. ЖК и (или) собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую компанию в письменной форме или сделать это устно в течение 3 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей

организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин (п.49 Постановления Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»).

6.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

6.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

6.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов регулирования тарифов.

6.12. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

6.13. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества Собственникам устанавливается общим собранием в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с учетом предложений Управляющей организации о сроках капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов.

6.14. При принятии собственниками помещений решения о проведении дополнительных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании собственников помещений, подлежит оплате собственниками и дополнительно включается в единый платежный документ на период выполнения таких работ.

6.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

7. Ответственность Сторон.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и Договором.

7.2. Управляющая организация обязана возместить ущерб, причиненный общему имуществу МКД в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

7.3. За нецелевое использование денежных средств, Управляющая компания выплачивает ЖК пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент перечисления денежных средств на счета не связанных с обслуживанием многоквартирного дома, начиная со следующего дня после перечисления сумм по день фактического зачисления на специальный счёт включительно.

7.4 В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед ЖК и третьими лицами (другими Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

7.5 Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить 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.

7.6 Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации, ЖК и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед ЖК и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями, членами их семей, арендаторами нежилых помещений).

7.7 Собственник несет ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.

7.8 ЖК и Управляющая организация не несут ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме. ЖК и Управляющая организация не несут ответственности по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам собственника, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условия Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

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

9. Порядок осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации.

9.1. Контроль ЖК за деятельностью Управляющей организации осуществляется в следующих формах:

9.1.1. представление по итогам технических осмотров многоквартирного дома Управляющей организацией Правлению ЖК информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда;

9.1.2. контроль за целевым использованием Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений;

9.1.3. отчет Управляющей организации о выполнении условий настоящего договора, предоставляемый ежеквартально, либо иные сроки по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или решению Правления ЖК;

9.1.4. путем ведения Управляющей организацией журналов учета заявок собственников на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в жилом многоквартирном доме (сантехнического оборудования, электрооборудования, лестничных клеток и подъездов, кровли) с отметкой об их исполнении в течение всего срока действия договора.

9.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Председателем Правления ЖК, Правлением ЖК, ревизионной комиссией, собственниками жилых помещений.

9.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

9.3.1. своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями;

9.3.2. наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда;

9.3.3. осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

9.3.4. снижение количества жалоб на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме;

9.3.5. уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей;

9.3.6. своевременность и регулярность представляемых ЖК планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

9.4. Недостатки, выявленные собственниками или правлением, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации. Недостатки, указанные в акте, а также предложения правления ЖК по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

10. Срок действия Договора и порядок вступления в силу.

10.1. Настоящий Договор действует с 01.01.2012 года.

10.2. Настоящий Договор заключен на срок – пять лет.

10.2. При отсутствии соответствующих решений общего собрания собственников МКД о прекращении или изменении настоящего Договора срока действия Договора считается продленным на один год и на тех же условиях или иных согласно условий Договора.

10.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если другая организация, управляющая многоквартирными домами, выбранная на основании общего собрания собственников помещений и (или) членов ЖК, в течение 30 дней с даты подписания договора управления МКД или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

11. Условия, порядок изменения и расторжения Договора.

11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

11.1.1. В одностороннем порядке:

А) по инициативе Управляющей организации, о чем ЖК и собственник должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения Договора в случае, если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

Собственники помещений в МКД, на своем общем собрании приняли иные условия Договора управления МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

ЖК, собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по Договору;

Б) по инициативе ЖК в случае:

принятия общим собранием собственников помещений или членов ЖК или Правления ЖК решения соответственно о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения;

систематического нарушения Управляющей организацией условий Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении № 3, 4 к Договору.

11.1.2. По соглашению Сторон.

11.1.3. В судебном порядке.

11.1.4. В связи с окончанием срока Действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

11.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

11.1.6. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта А пункта 11.1.1. Договора.

11.1.7. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением ЖК, Собственников (нанимателей, арендаторов) должна уведомить органы исполнительной власти для расторжения Договора о предоставлении ей бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирных домах.

11.1.8. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ЖК и собственником.

11.1.9. Расторжение договора не является основанием для ЖК, собственника (нанимателя, арендатора) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора.

11.1.10. В случае переплаты ЖК, собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить ЖК, собственника (нанимателя, арендатора) о сумме переплаты. Получить от ЖК, собственника (нанимателя, арендатора) распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

11.1.11. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ к Договору:

Приложение № 1. Акт технического состояния МКД.

Приложение № 2. Состав общего имущества МКД.

Приложение № 3. Перечень и качество коммунальных услуг.

Приложение № 4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД.

Приложение № 5. Смета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД на 2012 год.

Приложение № 6. АКТ по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией (ЖК) и собственником жилого помещения.


13. Адреса и реквизиты Сторон.

Управляющая компания:

Юридический, почтовый адрес: 144005, Московская область,
г.о. Электросталь, ул. Жулябина д. За ИНН 5053040768
р/сч 40702810140280127770 Сбербанк России КПП 505301001
БИК 044525225 ОГРН 1055010411235 к/с 30101810400000000225

ЖК:

Юридический, почтовый адрес: 144008, Московская
область, г.о. Электросталь, ул. Сталеваров, д.8 а;
ИНН 5053009990; КПП 505301001;
ОГРН 10350106552380.

И.о. генерального директора ОАО «Северное»  И.В. Баландин

Председатель правления  И.Я. Кветный








Прошито и пронумеровано

10 (десять) листов



И.Я. Кветный

И.Я. Кветный