

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ:

Московская область, г. Люберцы,

г. Люберцы Московской области

«___» _____ 2012 года

Открытое акционерное общество «Люберецкий городской жилищный трест», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора М.К. Азизова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и «Собственник(и)» жилого (нежилого) помещения № _____, общей площадью _____ кв.м,

(фамилия, имя, отчество собственника(ов) или наименование юридического лица)

действующий на основании _____

(правоустанавливающий документ: свидетельство о собственности, договор...)

(№, дата: число, месяц, год)

(№, дата: число, месяц, год)

с другой стороны, а при совместном упоминании по тексту настоящего договора «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: 1400 _____, Московская область, г. Люберцы, ул. _____, д. № _____.

Условия настоящего договора в редакции от 01.01.2012 утверждены Общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме: протокол № 1 от _____ 20__ года.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 1.

1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям 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, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, нормативными и правовыми актами федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно в полном объеме или частично, путем заключения за счет средств Собственников помещений договоров с обслуживающими, строительно – монтажными, ремонтно – строительными организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту или на полный комплекс указанных работ и услуг. В случае не принятия Собственниками помещений на их общем собрании решения о проведении текущего, капитального ремонтов на последующий календарный год Управляющая организация принимает его самостоятельно.

2.1.3. Подготавливать документацию по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонтов общего имущества.

2.1.4. Предоставлять Собственникам и пользователям в многоквартирном доме, в соответствии со степенью благоустройства дома, следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализование), отопление, путём заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.1.5. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими, обслуживающими, и прочими организациями, в том числе объем, качество и сроки предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств с составлением соответствующих актов.

2.1.6. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору.

2.1.7. Реализовывать за счёт средств Собственников мероприятия по ресурсосбережению.

2.1.8. В установленном законодательством РФ порядке обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

2.1.9. Обеспечить Собственников помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей организации путем размещения данной информации на сайте Управляющей организации и в квитанциях на оплату за жилищно-коммунальные услуги.

2.1.10. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.

2.1.11. Хранить и вести имеющуюся в наличии и переданную в установленном порядке Управляющей организации проектную, техническую, исполнительную и иную документацию (в т. ч. – паспортную картотеку) на многоквартирный дом. Вносить в установленном порядке в указанную документацию необходимые изменения и дополнения (в т. ч. отражающие действительное технико-эксплуатационное состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров).

2.1.12. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещениях.

2.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учёт, принимать все необходимые, находящиеся в пределах полномочий и компетенции Управляющей организации меры для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранённых недостатков и анализ причин их возникновения, выполнять необходимые профилактические мероприятия для предупреждения их возникновения.

2.1.14. Выдавать (на возмездной основе и на основании соответствующих цен и тарифов, утверждаемых и вводимых в действие Управляющей организацией) Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий и компетенции. Тем категориям граждан, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Люберецкого района и г. Люберцы, внутренними распорядительными документами Управляющей организации, предусмотрена бесплатная выдача указанных документов и справок, Управляющая организация выдаёт их на безвозмездной основе.

2.1.15. Ежегодно предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего договора в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Требовать от Собственников надлежащего соблюдения ими правил пользования помещениями, а также положений, норм и требований ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещениями.

2.2.2. Проводить расчёт, учёт, начисление, сбор (в т. ч. пеней за просрочку платежей в порядке и на условиях, предусмотренных ЖК РФ и настоящим договором, и сумм задолженности по оплате за жилищные, коммунальные и прочие услуги), разделения и перерасчет (в т. ч. корректировку по итогам квартала и (или) года в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством РФ) платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц. Квитанции на оплату доставляются Собственникам жилых помещений силами Управляющей организации в почтовые ящики Собственников.

2.2.3. При нарушении Собственниками помещений сроков внесения платы за содержание и ремонт, коммунальные услуги, предъявлять к уплате таким лицам пени в размере, установленном ЖК РФ.

2.2.4. Принимать все необходимые и возможные меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате за содержание и ремонт помещения, за коммунальные и прочие услуги.

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализование), электроснабжение), в помещения Собственников и пользователей, имеющих задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.2.6. Требовать платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома от Собственника нежилого помещения, сданного им в аренду, в случае не поступления платы от Арендатора этого помещений в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.2.7. Принимать и перечислять страховой компании добровольно оплаченные Собственниками страховые взносы на основании заключенного между Собственником и страховой компанией договора добровольного страхования, составлять акты на возмещение стоимости ремонтных работ по страховым случаям.

2.2.8. Заключать договоры с обслуживающими, строительно-монтажными, ремонтно-строительными и прочими организациями и предприятиями для выполнения работ по настоящему договору.

2.2.9. Участвовать в согласовании установки индивидуальных и общих (квартирных) приборов учёта коммунальных ресурсов.

2.2.10. Использовать общее имущество многоквартирного дома для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование может осуществляться лично Управляющей организацией или подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

2.2.11. Оказывать помощь в подготовке и проведении очередных и внеочередных общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме и принимать в них участие.

2.2.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве, перепланировке и об использовании не по назначению помещений и общего имущества многоквартирного дома. Принимать иные меры к устранению этих нарушений.

2.2.13. Самостоятельно производить демонтаж незаконно установленных Собственниками помещений элементов переустройства и (или) перепланировки мест общего пользования многоквартирного дома.

2.2.14. Выполнять за счёт средств Собственников иные, согласованные с Управляющей организацией, работы и услуги в соответствии с решениями Собственников, принятыми на общих собраниях в порядке и на условиях, предусмотренных ЖК РФ.

2.2.15. По заявкам Собственников помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора, за дополнительную плату по ценам (тарифам), утверждаемым и вводимым в действие Управляющей организацией.

2.3. Собственники помещений обязаны:

2.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом.

2.3.2. Своевременно и в полном размере в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором, вносить Управляющей организации плату:

Собственники жилых помещений:

- за жилые помещения, плата за которые включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальные (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление) и прочие услуги.

Собственники нежилых помещений:

- за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.3.3. Использовать помещения по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии.

2.3.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт помещений и оборудования, находящегося внутри помещений и за их пределами, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

2.3.5. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ только после согласования с Управляющей организацией.

2.3.6. При производстве работ по ремонту, переустройству и перепланировке своих помещений оплачивать Управляющей организации вывоз и утилизацию (захоронение) крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной настоящим договором, на основании и в соответствии с платёжными документами, предъявляемыми Управляющей организацией.

2.3.7. Согласовывать с Управляющей организацией установку индивидуальных и общих (квартирных) приборов учёта коммунальных ресурсов и сообщать о выходе приборов из строя, их поверке или замене.

2.3.8. Производить установку кондиционеров, антенн и других наружных технических устройств в соответствии с действующим законодательством.

2.3.9. Обеспечить беспрепятственный доступ (в т. ч. при возникновении аварийных ситуаций в ночное время, а также в выходные и праздничные дни) в свои помещения должностных лиц Управляющей организации, а также предприятий и организаций, имеющих право осуществления работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения ремонтных и профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учёта и контроля, выявления фактов проведения незаконной перепланировки (и) или переустройства, а также для установления фактического количества проживающих.

2.3.10. Самостоятельно заключать договоры с электро- и газоснабжающими организациями и вести с ними самостоятельные прямые расчёты за потребляемые в своих помещениях услуги электро- и газоснабжения, не привлекая к этому Управляющую организацию. Осуществлять сохранность квартирных электро- и газосчётчиков. В случае порчи или хищения электро- и газосчётчиков их приобретение и установка производится за счет Собственника помещения.

2.3.11. Сообщать в письменном виде Управляющей организации контактные телефоны и адреса почтовой связи свои или других лиц, обязанных обеспечить доступ в помещения Собственников для устранения аварийных ситуаций.

2.3.12. Собственники жилых помещений, не оборудованных индивидуальными и общими (квартирными) приборами учёта коммунальных ресурсов, обязаны в письменном виде извещать Управляющую организацию в течение 3 календарных дней об изменении числа проживающих, в том числе о тех лицах (с указанием их количества и достоверного срока их временного пребывания), которым Собственники жилых помещений предоставили свои жилые помещения для временного проживания на срок более 5 календарных дней.

2.3.13. В случае выявления Управляющей организацией фактов нарушения Собственниками жилых помещений своих обязанностей, предусмотренных п. 2.3.12. настоящего договора, Управляющая организация составляет Акт. В соответствии с Актом Собственники жилых помещений обязаны оплатить Управляющей организации указанную в очередном платёжном документе полную стоимость коммунальных услуг, исходя из зафиксированного на момент проверки количества лиц в данном жилом помещении и расчётного срока их проживания в размере не менее трех полных календарных месяцев.

2.3.14. В случае неиспользования жилых помещений, не оборудованных индивидуальными и общими (квартирными) приборами учёта коммунальных ресурсов, Собственники обязаны в письменном виде сообщать об этом Управляющей организации для составления соответствующего Акта и совершения Управляющей организацией действий по отключению (опломбированию) оборудования, подающего коммунальные услуги в жилые помещения.

2.3.15. Соблюдать права и законные интересы соседей, «Правила пользования жилыми помещениями», «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не

допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод и т. д. и т. п.

2.3.16. Соблюдать правила пожарной безопасности, взрывобезопасности, электробезопасности и технической безопасности.

2.3.17. В случае приобретения электробытовых и (или) электроосветительных приборов высокой мощности и (или) со значительным (высоким) электропотреблением (т. е. когда с приобретением электробытовых и (или) электроосветительных приборов совокупная мощность всех электробытовых и электроосветительных приборов, установленных в данном конкретном помещении, превысит технологические возможности внутридомовой электрической сети), в обязательном порядке получать у Управляющей организации письменное разрешение (подтверждение) возможности их установки в помещении.

В соответствии со СНиП 31-110-2003 максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель в помещениях МКД для удовлетворения бытовых нужд:

1. В домах оборудованных газовыми плитами – 4,5 Квт;
2. В домах оборудованных электрическими плитами – 10 Квт.

Информация о технологических возможностях внутридомовых электрических сетей также размещена на сайте Управляющей организации.

2.3.18. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

2.3.19. Своевременно производить очистку от снега и наледи навесов, самостоятельно установленных Собственниками над балконами своих квартир.

2.3.20. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям и проч.

2.3.21. Соблюдать правила содержания домашних животных в соответствии с действующим законодательством.

2.3.22. При принятии решений о передаче отдельных объектов общего имущества многоквартирного дома в пользование третьим лицам согласовывать с Управляющей организацией порядок пользования этим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения.

2.3.23. При получении сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или любым иным способом (по факсу, по почте, нарочным и т.д.) в обязательном порядке прибыть в указанное число и время в Управляющую организацию (подразделение Управляющей организации), имея на руках все необходимые документы, указанные в сообщении (уведомлении), или сообщить в Управляющую организацию о невозможности прибытия.

2.3.24. В течение 5 календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на жилое (нежилое) помещение предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

2.3.25. Самостоятельно ознакомить всех совместно проживающих с Собственником граждан с условиями настоящего договора и обеспечить безусловное его исполнение ими.

2.3.26. Избрать совет многоквартирного дома из числа Собственников помещений в данном доме.

2.4. Собственники нежилых помещений обязаны:

2.4.1. В бесспорном порядке заключать самостоятельные договоры на вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов (ТБО) и договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление услуг, обеспечивать их самостоятельный учёт и вести самостоятельные расчёты с ресурсоснабжающими организациями за фактические объёмы их (коммунальных услуг) потребления в нежилых помещениях, расположенных в многоквартирном доме.

2.4.2. Собственники нежилых помещений, сдающие свои помещения в аренду, т.е. Арендодатели, несут обязанности по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в случаях, если соответствующие обязательства по договору аренды возложены на Арендатора. В указанном случае Арендодатели обязаны предоставить Управляющей организации копии договоров аренды и письмо с просьбой производить начисления за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома непосредственно Арендатору.

2.4.3. Предоставить Управляющей организации сведения об Арендаторах нежилых помещений в срок не позднее 5 календарных дней с даты заключения настоящего договора.

Информировать Управляющую организацию о смене Арендаторов в срок не позднее 5 календарных дней с даты произошедших изменений.

2.4.4. Для предотвращения возможных убытков в случае возникновения аварийных ситуаций Собственник (Арендатор), занимающий нежилые помещения, обязан:

2.4.4.1. Обеспечивать хранение товарно-материальных ценностей, бухгалтерской, финансовой, и хозяйственной документации, архивов на бумажных и электронных носителях на специальных стеллажах:

– на высоте не менее 0,5 м от уровня пола и на расстоянии не менее 0,2 м от стен в помещениях, расположенных на первом и последующих этажах;

– на высоте 0,5 м - 1 м от уровня пола и 0,5 м от стен в помещениях, расположенных в подвале и полуподвале.

2.4.4.2. Обеспечивать изоляцию материальных ценностей от попадания влаги с потолка при заливах с верхних этажей.

2.4.5. При несоблюдении требований п. 2.4.4. Управляющая организация не несет ответственности за сохранность материальных ценностей, находящихся в помещениях, занимаемых Собственником (Арендатором).

2.4.6. При наличии в подвальных и полуподвальных помещениях туалетных комнат, в целях предупреждения залива помещений фекальными водами в результате засора канализации, Собственник (Арендатор) устанавливает отсекающую задвижку на канализационном отводе к своему сантехническому оборудованию.

2.4.7. Обеспечить защиту наружных технических устройств (кондиционеров, рекламы, вывесок...), установленных на фасадах многоквартирных домов в соответствии с действующим законодательством, от возможных механических повреждений при выполнении работ по содержанию и ремонту, в том числе при выполнении работ по очистке от снега и наледи.

2.4.8. Для оповещения при аварийных ситуациях Собственник (Арендатор) предоставляет Управляющей организации следующую информацию:

-своего ответственного представителя в лице _____

-номера телефонов: _____

2.4.9. В случае возникновения аварийных ситуаций, ответственный представитель в кратчайшие сроки, в любое время суток обязан прибыть в занимаемое помещение, имея при себе полный комплект ключей от него, вскрыть совместно с работниками Управляющей организации занимаемое помещение (или любую из его комнат, кладовых, подвальных помещений и проч.), предварительно выключив (в случае необходимости) в установленном порядке охранную сигнализацию, по завершении аварийных работ убедиться в сохранности товарно-материальных ценностей, хозяйственной документации, после чего закрыть занимаемое помещение и включить (в случае необходимости) в установленном порядке охранную сигнализацию.

2.5. Собственники помещений имеют право:

2.5.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

2.5.2. При причинении имуществу Собственников помещений ущерба по вине Управляющей организации требовать от Управляющей организации составления акта с указанием фактических объемов причиненного ущерба.

2.5.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

2.5.4. Привлекать Управляющую организацию (при наличии на то её согласия) к выполнению работ, услуг, не составляющих предмет настоящего договора, по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

2.5.5. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт помещений, а также за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.6. Собственники помещений не вправе:

2.6.1. Производить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного общего имущества. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома. Производить переустройства или перепланировки каких бы то ни было помещений без согласования в установленном законом порядке.

2.6.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру и др.

2.6.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому его назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления и т. д.).

2.6.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, в том числе совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажом без согласования с Управляющей организацией.

2.6.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование (в т. ч. приборы учёта расхода коммунальных ресурсов), включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не внесённые в единый реестр средств измерений, не имеющие технических паспортов, сертификатов и проч.

2.6.6. Возводить в жилых и нежилых помещениях любые заграждения, (в том числе убирать в короба, закрывать гипсокартоном или иным другим материалом) препятствующие полному визуальному осмотру инженерного оборудования: систем централизованного отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализования, относящегося к общему имуществу жилого многоквартирного дома.

В случае нарушения данного пункта ответственность перед третьими лицами за причиненный ущерб вследствие аварий, возникших на этом оборудовании, несет Собственник (пользователь) помещения.

2.6.7. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также самостоятельно устанавливать самодельные предохранительные устройства и конструкции (в т. ч. любые виды дверей и заграждений на лестничных площадках и в коридорах общего пользования). Загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

2.6.8. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов.

2.6.9. Создавать повышенный шум в своих жилых (нежилых) помещениях и помещениях (местах) общего пользования с 22 час. 00 мин. до 07 час. 00 мин., а при производстве строительных, ремонтных, отделочных и проч. работ с 20 час. 00 мин. до 08. час. 00 мин.

2.6.10. Требовать от Управляющей организации изменения размеров платы по настоящему договору, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением нанесения ущерба имуществу граждан или имуществу предприятий, организаций и учреждений (в т. ч. связано с проведением неотложных аварийно-восстановительных работ) или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Порядок определения и пересмотра (изменения) цены настоящего договора:

3.1.1. Цена настоящего договора определяется и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, стоимости коммунальных услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

3.1.2. Собственники в многоквартирном доме обязаны вносить Управляющей организации в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги в соответствии с тарифами и ценами, указанными в приложении № 6.

3.1.3. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника помещений в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

3.1.4. Отдельные условия настоящего договора, относящиеся к порядку определения и пересмотра (изменения) цены настоящего договора, а именно:

-размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

-порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги;

устанавливаются на последующие периоды путем их ежегодного пересмотра общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации и согласовывается с ней.

Если Собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления в соответствии с тарифами, установленными для нанимателей.

Размер платы за капитальный ремонт устанавливается в размере 1, 07 руб. за 1 кв.м площади помещения и подлежит ежегодному пересмотру общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации и согласовывается с ней. Если Собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о пересмотре размера платы за капитальный ремонт, то размер платы за капитальный ремонт, принятый ранее, ежегодно индексируется Управляющей организацией при изменении уровня инфляции, но не выше ее уровня.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном законодательством РФ.

Стоимость коммунальных услуг определяется согласно утвержденным в установленном законом порядке тарифам для ресурсоснабжающих организаций.

Начисления за пользование системами коллективного приема телевидения (СКПТ) производятся по каждому помещению согласно договору, заключенному Управляющей организацией со специализированной организацией. При отказе от пользования коллективной антенной Собственники подают Управляющей организации заявление об отключении СКПТ.

3.1.5. Для каждого из Собственников нежилых помещений пересмотренные условия, указанные в п.3.1.4. настоящего договора, оформляются путем направления специальных писем-уведомлений каждому Собственнику нежилого помещения, определяющих изменение условий и объемов обязательств Сторон по настоящему договору. Письма-уведомления являются неотъемлемой частью настоящего договора, и обязательны для исполнения независимо от даты получения.

3.1.6. Управляющая организация информирует Собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание и ремонт и коммунальные услуги не позднее, чем за десять календарных дней до даты предоставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.7. Плата за техническое обслуживание, ремонт и содержание автоматически запирающихся устройств дверей подъездов (домофон и (или) кодовый автоматический замок) по усмотрению Собственников (оформленном соответствующим решением Общего собрания в порядке и на условиях, предусмотренных ЖК РФ) может вноситься Собственниками либо Управляющей организации, либо непосредственно специализированной организации, обеспечивающей на договорной основе с Собственниками техническое обслуживание, ремонт и содержание указанных устройств. Управляющая организация не несёт ответственности за техническое и эксплуатационное состояние автоматически запирающихся устройств дверей подъездов и за их надлежащую работоспособность.

3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений, общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги:

3.2.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставленных не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы для плательщиков – граждан, и на осуществление иных функций, связанных с получением от граждан указанной платы (в т. ч. задолженности по оплате и сумм пеней за просрочку оплаты).

3.2.2. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются Управляющей организацией.

3.2.3. Собственникам нежилых помещений Управляющая организация до 10 числа месяца, следующего за расчетным, представляет счёт и (или) счёт-фактуру об оказанных услугах, выполненных работах.

3.2.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается:

- для граждан-плательщиков – до 20 числа месяца, следующего за расчётным;
- для Собственников нежилых помещений – до 30 числа месяца, следующего за расчетным, на основании счетов-фактур и платежных требований, выписываемых Управляющей организацией, для оплаты с расчетного счета Собственника, при наличии его акцепта, платежными поручениями или наличными средствами в кассу Управляющей организации.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственники и пользователи жилых помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч.14 ст. 155 ЖК РФ.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

5.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется советом многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть изменен:

- по соглашению сторон;
- в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Сторон правила, иные, чем те, которые закреплены в настоящем договоре;
- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ ЕГО ОКОНЧАНИЯ И ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор действует в течение 5 (пяти) лет с даты начала исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с законодательством Российской Федерации при условии письменного извещения Собственниками Управляющей организации за два месяца до даты расторжения настоящего договора в следующих случаях:

- по письменному соглашению Сторон;
- в случае принятия Собственниками решения о выборе или изменении способа управления многоквартирным домом;
- в случае принятия Собственниками иных условий договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- на основании решения суда.

8.3. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствии таковых - любому Собственнику на хранение.

8.4. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.5. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Информация об органах исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных

Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах»:

- **Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» ТО-22**
Московская область, г. Люберцы, пос. Калинина, д.12; телефон 8(495)503-60-44.
- **Территориальный отдел управления Роспотребнадзора по Московской области в Раменском, Люберецком районах, городах Бронницы, Дзержинский, Жуковский, Котельники, Лыткарино**
Московская область, г. Люберцы, ул. Мира д.10, телефон 8(495)554-81-23

9.2. Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего договора. и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

10.1. Управляющая организация: Открытое акционерное общество «Люберецкий городской жилищный трест» (ОАО «ЛГЖТ»).

Юридический, фактический и почтовый адрес: 140002, Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, дом № 123 А. Телефоны: (495) 554 – 91 – 66, (495) 554 – 20 – 32. Телефаксы: (495) 559 – 21 – 11, (495) 554 – 20 – 32.

Телефон аварийной службы: (495) 554 – 31 – 11,

Е-mail: lgjt@mail.ru; www.lubtrest.ru.

Расч./сч.: № 40821810102602142145

в Люберецком филиале Банка «Возрождение» (ОАО) г. Москва,

Кор./сч. № 30101810900000000181, ИНН 5027130207, КПП 502701001,

БИК 044525181, ОГРН 1075027018043, ОКПО 45717741, ОКВЭД 70.32.1.

10.2. Собственник:

Ф.И.О. _____

Дата рождения _____ место рождения _____

Место регистрации _____

Паспорт _____ кем выдан _____

_____ когда _____ телефон: _____

Ф.И.О. _____

Дата рождения _____ место рождения _____

Место регистрации _____

Паспорт _____ кем выдан _____

_____ когда _____ телефон: _____

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Состав общего имущества в многоквартирном доме.
2. Границы эксплуатационной ответственности сторон.
3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
4. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.
5. Периодичность производства уборочных работ по санитарному содержанию лестничных клеток, мест общего пользования, придомовой территории и мусоропровода.
6. Цены и тарифы.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Управляющая организация:

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ОАО «ЛГЖТ» _____ **М. К. АЗИЗОВ**

м. п.

12.2. Собственник:

ГРАЖДАНИН _____

ГРАЖДАНИН _____

ГРАЖДАНИН _____