

Договор № 2
управления многоквартирным домом № 8, в
пос. Майдарово Солнечногорского района Московской области

д. Радумля

«01» мая 2012 г.

Солнечногорского района Московской области

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания «ПЕШКИ», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Миусского Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Администрация муниципального образования сельское поселение Пешиковское Солнечногорского района Московской области, являющаяся собственником муниципального жилищного фонда (кв. №№ 4,5,8,9,11,12,13,16,21,23,25,32,33,35,36,37,39,40,41,44,45,47,48,49,51,52,55,56,63,64,65,72,75,76,79,80) в доме № 8, расположенном в пос. Майдарово Солнечногорского района Московской области, в лице **Главы администрации Гольцева Николая Юрьевича**, действующего на основании Устава с 16 октября 2009 года, именуемая в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в Протоколе № 1 от «29» апреля 2012 г., (далее – многоквартирный дом). Данный Протокол хранится в «**Управляющей организации**».

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

1.3. "Управляющая организация" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом;

1.4. «Ресурсоснабжающая организация» - это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).


1.5. «Коммунальные ресурсы» - холодная вода, горячая вода, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения – далее - водоотведение.

1.6. «Наниматель» - это гражданин, члены его семьи, которые занимают переданное им собственником жилого помещения муниципального жилищного фонда (действующим от его имени уполномоченным органом местного самоуправления) либо управомоченным им лицом жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем по Договору социального найма или по Договору найма жилого помещения; и иные лица, пользующиеся на законном основании помещениями в этом доме.

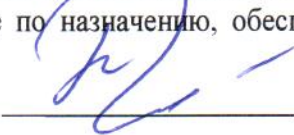
1.7. «Собственник жилого помещения» - это любое лицо (гражданин или юридическое лицо), а также государство или муниципальное образование, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иные обслуживающие более одного помещения в данном доме оборудования (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

1.9. Члены семьи Собственника или Нанимателя жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником или Нанимателем, если иное не установлено соглашением между Собственником или Нанимателем и членами его семьи. Члены семьи Собственника или Нанимателя жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.



С.В. Миусский



Н.Ю. Гольцев

Иное лицо, пользующееся на законном основании жилым помещением Собственника или Нанимателя, несет солидарную с Собственником или Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником или Нанимателем и данным лицом.

1.10. Высший орган управления многоквартирным домом – общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома.

1.11. При выполнении условий настоящего Договора «Стороны» руководствуются действующими Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах и жилых домов»; 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, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491; иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами Московской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание за плату «Управляющей организацией» в течение согласованного срока услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг «Собственникам» или «Нанимателям» помещений в многоквартирном доме и иным пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется и утверждается ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 3).

3. Права и обязанности «Сторон»

3.1. «Управляющая организация» обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Приступить к выполнению Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками или Нанимателями помещений, членами их семьи, и иными лицами, пользующимися на законном основании помещениями в этом доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей долевой собственности на данное имущество.

3.1.5. Оказывать услуги по содержанию и на основании утвержденного Решения общего собрания собственников жилых помещений выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.6. Осуществлять техническое обслуживание общедомовых инженерных коммуникаций, технических устройств.

3.1.7. Предоставлять коммунальные услуги «Собственнику» или «Нанимателю» помещений, а также членам семьи «Собственника» или «Нанимателя», иным законным пользователям помещением «Собственника» или «Нанимателя» в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах:

а). Холодное водоснабжение; б). Горячее водоснабжение;

в). Водоотведение; г). Отопление (теплоснабжение).

Для этого «Управляющая организация» от имени и за счет «Собственника» или «Нанимателя» обязуется заключать с ресурсоснабжающими организациями Договоры о поставке «Собственнику» или «Нанимателю»

С.В. Миусский

Н.Ю. Гольцев

коммунальных ресурсов, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения «Собственника» или «Нанимателя» и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее «Собственнику» или «Нанимателю» помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также заключать Договоры с указанными организациями по приему бытовых стоков.

3.1.8. Принимать от «Собственника» или «Нанимателя» плату за жилое помещение и коммунальные услуги, с правом передачи этих полномочий по Договору третьим лицам.

3.1.9. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других ситуаций, подлежащих экстренному устранению.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового устройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с использованием настоящего Договора, копии правоустанавливающих документов «Собственника» или «Нанимателя» на помещения и документов, являющихся основанием для их использования иными лицами.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы «Собственника» или «Нанимателя» в месячный срок, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.12. Производить перерасчет платы за коммунальные услуги в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при временном отсутствии «Собственника» или «Нанимателя» и совместно проживающих с ним граждан, в соответствии с действующими нормами по заявлению «Собственника» или «Нанимателя».

3.1.13. Информировать в письменной форме «Собственника» или «Нанимателя» об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.14. Обеспечить «Собственника» или «Нанимателя» информацией о телефонах аварийных служб путем их указания либо в платежных документах, либо путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома, либо на информационных стендах.

3.1.15. Обеспечить «Нанимателю» или «Собственнику» по требованию выдачу в приемные дни «Управляющей организации» и/или организации, уполномоченной на то «Управляющей организацией» справок установленного образца, копий финансового лицевого счета и/или выписок из домовой книги, и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.16. «Управляющая организация» обязана вносить **на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме** предложения по вопросам текущего ремонта, перечня и сроков проведения указанных работ по ремонту, расчет расходов на их проведение согласно сметной стоимости, а также размер платы за ремонт.

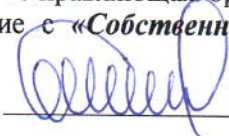
3.1.17. «Управляющая организация» обязана выполнить работы по текущему ремонту в полном объеме, утвержденному на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, самостоятельно либо путем заключения от имени и за счет средств «Собственников» Договоров с подрядными организациями по проведению ремонта.

3.1.18. «Управляющая организация» обязана выполнить работы по капитальному ремонту на основании, принятого на общем собрании **собственников помещений в многоквартирном доме** соответствующего Решения, согласно п. 2 ст. 158 ЖК РФ.

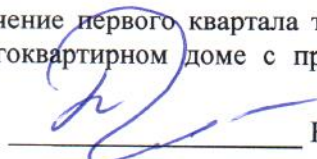
3.1.19. На основании заявки «Собственника» или «Нанимателя» направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или жилому помещению «Собственника» или «Нанимателя».

3.1.20. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения срока действия настоящего Договора или его расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из данных собственников, указанному в Решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в многоквартирном доме.

3.1.21. «Управляющая организация» обязана ежегодно в течение первого квартала текущего года проводить собрание с «Собственниками» жилых помещений в многоквартирном доме с предоставлением отчета о



С.В. Миусский



Н.Ю. Гольцев

выполнении Договора управления за предыдущий год, а также вносить на общее собрание собственников жилых помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам текущего и капитального ремонта.

3.2. «Управляющая организация» вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.3. Контролировать своевременное внесение «Собственниками» или «Нанимателями» жилых помещений, членами их семьи и иными лицами, пользующимися на законном основании помещениями в этом доме, установленных обязательных платежей. В порядке, установленном действующим законодательством, принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, связанные с выполнением условий настоящего Договора с «Собственника», «Нанимателя» или иных лиц, пользующихся на законном основании помещениями в многоквартирном доме.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы «Собственников» за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на основании Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общем собрании.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

3.2.6. Ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, теплоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения «Управляющей организацией» предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

3.2.7. Ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, установленном законодательством РФ;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

3.2.8. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, указанных в подпунктах «а», «б», «д» пункта 3.2.6. и пункте 3.2.7. настоящего Договора, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если

С.В. Миусский

Н.Ю. Гольцев

«Управляющей организацией» не принято решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

3.2.9. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.2.10. В случае возникновения аварийных ситуаций в многоквартирном доме, в частности в квартире, грозящих повреждением общему имуществу многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям, «Управляющая организация» вправе в момент аварии при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания «Собственника», «Нанимателя» или иных лиц, пользующихся на законном основании помещениями в многоквартирном доме, ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, действия с проникновением представителей «Управляющей организации» и правоохранительных органов в жилое (нежилое) помещение, при этом представителями «Управляющей организации» должны соблюдаться следующие требования:

- составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;
- по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварии «Собственник» или «Наниматель» должен быть незамедлительно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.

3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Московской области и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. «Собственник» или «Наниматель» обязан:

3.3.1. Своевременно, до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, и полностью вносить на основании платежных документов оплату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет «Управляющей организации» через кассы организации, уполномоченной на это «Управляющей организацией», с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по Решению собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с действующим законодательством.

3.3.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.4. «Собственник» обязан нести расходы по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. Решение о проведении капитального ремонта принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.5. Установка и эксплуатация индивидуальных приборов учета осуществляется за счет средств «Собственника» или «Нанимателя».

3.3.6. При долговременном отсутствии уведомлять «Управляющую организацию» о возможности связаться с «Собственником» или «Нанимателем» или его представителем в случае возникновения аварийной ситуации.

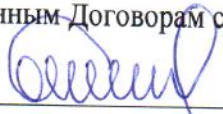
3.3.7. Не производить перепланировку и/или переустройство жилого помещения без соответствующих согласований и разрешений в установленном законодательством РФ порядке.

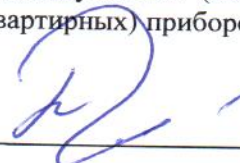
3.3.8. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.9. Соблюдать и выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- а) не производить перенос инженерных сетей, нагревательных, сантехнических, газовых и иных приборов;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с «Управляющей организацией», а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

в) самостоятельно не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов. Осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов только по заключенным Договорам со специализированной организацией.


С.В. Миусский


Н.Ю. Гольцев

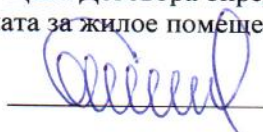
- е). не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, на отопление «теплых полов», лоджий и так далее);
- д). бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома и не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома;
- е). не сносить несущие (капитальные) конструкции и стены;
- жс). не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами и иными предметами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- з). не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- и). не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 6.00 час. в рабочие дни и с 23.00 час. до 9.00 час. в выходные дни (суббота, воскресенье);
- к). согласовывать с «**Управляющей организацией**» проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;
- л). выбрасывать бытовые отходы, строительный и другой крупногабаритный мусор в специальные контейнеры;
- 3.3.10. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.
- 3.3.11. В случае, если жилым помещением, не оборудованным индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета горячей воды, и (или) холодной воды, и (или) электрической энергии, пользуются временно проживающие потребители, собственник или постоянно проживающий потребитель обязан в течение 3 рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей представить в «Управляющую организацию» заявление, на основании которого будет определяться количество временно проживающих потребителей в жилом помещении. Заявление должно содержать фамилию, имя и отчество собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении.
- 3.3.12. Обеспечивать доступ представителей «**Управляющей организации**» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «**Управляющей организацией**» время, а работников аварийных служб – в любое время.
- 3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих с «**Собственником**» или «**Нанимателем**» в жилом помещении либо использующих помещение на законном основании лиц с условиями настоящего Договора.
- 3.3.14. «**Собственник**» или «**Наниматель**» обязан уведомить «**Управляющую организацию**» в течение 3 дней о сдаче в коммерческий найм или о сдаче в поднайм жилое помещение, а также обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги за всех проживающих в данном помещении лиц, в том числе временно проживающих.
- 3.3.15. Немедленно сообщить в «**Управляющую организацию**» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

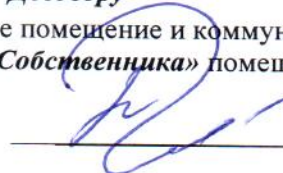
3.4. «**Собственник**» или «**Наниматель**» имеет право:

- 3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением «**Управляющей организацией**» ее обязательств по настоящему Договору, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже, установленного на территории Московской области норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества.
- 3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг не надлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденными Постановлением Правительства РФ.
- 3.4.4. Производить переустройство, перепланировку помещения в установленном действующим законодательством порядке.
- 3.4.5. «**Собственник**» и «**Наниматель**» жилого помещения имеет и другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. Платежи по Договору

- 4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для «**Собственника**» помещения включает в себя:

 С.В. Миусский

 Н.Ю. Гольцев

- 4.2.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 4.2.2. плату за коммунальные услуги.
- 4.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для «*Нанимателя*» жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:
- 4.3.1. плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 4.3.2. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- 4.3.3. плату за коммунальные услуги.
- 4.4. «*Собственник*» или «*Наниматель*» вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет «*Управляющей организации*» через кассы организации, уполномоченной на это «*Управляющей организацией*».
- 4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (квитанций или квитанций-извещений), представленных «*Собственнику*» или «*Нанимателю*» не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.6. 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 органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в порядке, установленном правительством Российской Федерации.
- 4.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на общем собрании собственников помещений в таком доме. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.
- 4.8. Не использование «*Собственниками*» или «*Нанимателями*» и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 4.9. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуального или общего (квартирного) прибора учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ, органом местного самоуправления.
- 4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном законодательством РФ.
- 4.11. «*Собственник*» или «*Наниматель*» 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 нанесения ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.12. «*Управляющая организация*» обязана письменно информировать «*Собственников*» или «*Нанимателей*» об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.
- 4.13. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образование или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора «*Стороны*» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. За несвоевременную оплату услуг (работ) «*Управляющая организация*» имеет право взыскать пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,

С.В. Миусский

Н.Ю. Гольцев

действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

5.3. «Управляющая организация» не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине.

5.4. Поднаниматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

6. **Иные условия**

6.1. «Управляющая организация» за дополнительную плату самостоятельно оказывает те услуги (выполняет те работы), которые не предусмотрены настоящим Договором, на основании дополнительных Договоров, заключенных с «Собственником» либо путем заключения от имени и за счет средств «Собственника» Договоров с подрядными организациями по оказанию услуг (выполнению работ). При этом стоимость оказанных услуг (выполненных работ) определяется в соответствии со сметной документацией.

6.2. При выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в жилом помещении «Собственника» или «Нанимателя» лиц, не зарегистрированных и, о проживании которых «Собственник» или «Наниматель» не уведомил «Управляющую организацию» в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, «Управляющая организация» после проведения соответствующей проверки составляет о данном факте соответствующий Акт, в котором устанавливает время проживания незарегистрированных лиц, на основании которого производит начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.3. При поступлении обращений о повреждении жилого помещения в диспетчерскую службу «Управляющей организации», последняя организует обследование квартир потерпевшей и виновной сторон на месте в присутствии комиссии:

- потерпевшей стороны;
- свидетеля;
- представителя «Управляющей организации».

По результатам обследования поврежденного жилого помещения на месте составляется Акт в произвольной форме, в котором указывается причина повреждения, производится описание объема причиненного ущерба и делается вывод об имеющихся место действиях (бездействии), повлекших повреждение жилого помещения, указывается виновная сторона. Акт составляется в 3 (трех) экземплярах, подписывается всеми присутствующими при осмотре поврежденного жилого помещения гражданами и вручается по одному представителю виновной и пострадавшей сторон. Третий экземпляр Акта хранится в «Управляющей организации». Споры о размере возмещения убытков и оплате выполненных ремонтных работ подлежат рассмотрению в судебном порядке.

7. **Срок действия Договора**

7.1. Срок действия Договора составляет 5 (пять) лет и вступает в силу с момента его подписания «Сторонами».

7.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из Сторон за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия Договора письменно не заявит другой Стороне о своем намерении расторгнуть Договор.

7.3. Прекращение действия Договора не освобождает «Собственника» или «Нанимателя», членов его семьи и иных совместно проживающих с ним лиц от исполнения обязательств по настоящему Договору.

8. **Форс-мажор**

8.1. «Стороны» освобождаются от ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений, действия внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, возникших помимо воли и желания «Сторон», которые нельзя было предвидеть или избежать, таких как: пожар, землетрясение, наводнение, эпидемии, иные природные и техногенные катастрофы, а также военные действия, террористические акты, распоряжения или ограничения органов государственной власти, органов местного самоуправления, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы.


8.2. Сроки выполнения обязательств по настоящему Договору продлеваются на то время, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (Двух) месяцев, любая из «Сторон» вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из «Сторон» не может требовать от другой «Стороны» возмещения возможных убытков.

9. **Конфиденциальность**



С.В. Миусский



Н.Ю. Гольцев

9.1. «Собственник» или «Наниматель» подписанием настоящего договора даёт согласие на использование и обработку «Управляющей организацией» своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, адрес места регистрации, адреса предыдущих мест жительства, родственные отношения с совместно проживающими лицами, сведения об истории и текущем состоянии финансового лицевого счёта и иные сведения), а так же согласие на передачу «Управляющей организацией» персональных данных третьим лицам, для выполнения условий настоящего договора, в том числе для обеспечения взыскания задолженности по оплате за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги, либо при уступке права требования погашения задолженности цессионарию.

9.2. «Управляющая организация» обязуется:

9.2.1. Обеспечить комплекс мер технического и организационного характера, направленных на защиту сведений, содержащих персональные данные «Собственника» или «Нанимателя», а так же требовать соблюдения таких мер третьими лицами, которым могут быть переданы сведения, содержащие персональные данные.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Договор считается исполненным после выполнения «Сторонами» взаимных обязательств и осуществления всех расчетов между «Сторонами».

10.3. Отчуждение помещения новому «Собственнику» не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

10.4. Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

10.5. Договор может быть расторгнут:

1. в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, в случае несоблюдения «Управляющей организацией» своих обязанностей с обязательным уведомлением «Управляющей организации» об этом не позже чем за 30 календарных дней;

2. в одностороннем порядке по инициативе «Управляющей организации» с обязательным уведомлением об этом владельца не позже чем за 30 календарных дней, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

3. по соглашению Сторон;

4. в случае ликвидации «Управляющей организации», если не определен ее правопреемник.

10.6. Условия настоящего Договора могут быть изменены в связи с изменениями законодательства Российской Федерации.

10.7. Выполнение объема услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно Перечню, определенному на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, может быть изменено на усмотрение «Управляющей организации» в случае неполной оплаты «Собственниками» и «Нанимателями», за жилое помещение.

10.8. После расторжения настоящего Договора учетная, расчетная, техническая и/или иная документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома, а в отсутствии такового – любому Собственнику на хранение.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются в «Управляющую организацию» в письменном виде.

11.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между «Сторонами».

11.3. В случае, если «Стороны» не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из «Сторон».

12. Заключительные положения

12.1. Все изменения и дополнения по настоящему Договору приобретают юридическую силу и становятся обязательными для «Сторон», если они исполнены в письменной форме и подписаны «Сторонами», или уполномоченными на то представителями «Сторон».

12.2. Все Приложения к настоящему Договору, при наличии таковых, являются его неотъемлемой частью.

С.В. Миусский

Н.Ю. Гольцев

12.3. Во всем ином, что не нашло отражение в настоящем Договоре, «Стороны» будут руководствоваться положениями законодательства Российской Федерации.

12.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для: Общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания «ПЕШКИ»; Администрации муниципального образования сельское поселение Пешковское Солнечногорского района Московской области. Все экземпляры Договора идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

12.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложение № 1 «Список собственников помещений в многоквартирном жилом доме».

12.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме» (утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома).

12.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложение № 3 «Структура платы за жилое помещение».

13. Реквизиты и подписи «Сторон»

«Управляющая организация»:

ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «ПЕШКИ»

Юридический адрес: 141532, Московская обл., Солнечногорский район, д. Радумля, мкр. Механического завода №1, дом 16
Тел.: 8-901-546-83-20
р/счет: 407 028 104 602 307 765 01 в ОАО «Промсвязьбанк» г. Москва
к./счет: 301 018 104 000 000 00 555
БИК: 044525555
ИНН/КПП: 5044079423/504401001
ОГРН: 1115044001929

«Собственник»:

Администрация муниципального образования сельское поселение Пешковское Солнечногорского района Московской области
Адрес: 141595, Московская область, Солнечногорский р-н, д. Пешки, д. 3,
ОГРН: 1055008731194
ИНН/КПП: 5044051330/504401001; БИК: 044583001
УФК по Московской области (Администрация МО с/п Пешковское л/с 03020080197
р/сч.: 402 048 109 000 000 025 39 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, 705

«Управляющая организация»:

**Генеральный директор
ООО «ЖЭК «ПЕШКИ»**



С.В. Миусский

«Собственник»:

Глава администрации муниципального образования сельское поселение Пешковское Солнечногорского района Московской области



Н.Ю. Гольцев