

ДОГОВОР
НА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ И ОКАЗАНИЕ ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Березовский
Свердловской обл.

01 октября 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «Березовская Жилищно-Эксплуатационная Организация» (ООО «Березовская ЖЭО»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Крицкого Сергея Тихоновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и *Григорьев Александр Владимирович*, именуемый в дальнейшем «Председатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: Свердловская область, город Березовский, улица Толбухина, дом №4, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

ООО «Березовская ЖЭО» - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

2. Предмет договора

Предметом настоящего Договора является оказание Исполнителем услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам(у) помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам.

3. «Исполнитель» обязуется:

а) обеспечить оказание коммунальных услуг и обеспечить обслуживание квартиры Потребителя в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда на условиях, определенных для домов муниципального жилищного фонда, т.е. проводить работы, обеспечивающие содержание в надлежащем состоянии дома, инженерное оборудование.

б) выполнять заявки Потребителя по устранению неисправностей санитарно-технического и иного оборудования в его квартире (при условии отсутствия задолженности по оплате технического обслуживания и коммунальных услуг);

в) производить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам порядке уменьшения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

г) вести учет жалоб и заявлений Потребителей на режим и качество предоставление коммунальных услуг;

д) информировать Потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за три рабочих дня до начала перерыва;

е) производить по требованию Потребителя сверку платы за коммунальные услуги;

ж) по требованию Потребителя направить своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта).

4. «Потребитель» обязуется:

4.1.

а) оплачивать ежемесячно не позднее 10 числа следующего месяца следующие услуги:

- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- теплоснабжение;
- содержание и техническое обслуживание жилья;
- электроснабжение;
- вывоз бытового мусора;

Плата за отопление вносится равномерно в течение отопительного периода за общую площадь занимаемого жилого помещения.

Плата за содержание и техническое обслуживание взимается с общей площади жилого помещения, за холодное водоснабжение и водоотведение с количества зарегистрированных граждан (при отсутствии приборов учета).

б) обеспечивать беспрепятственный допуск представителей Исполнителя, а также специализированных служб, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, а так же для проведения профилактических осмотров инженерного оборудования, приборов контроля;

в) незамедлительно ставить в известность Исполнителя об изменении численности проживающих в квартире;

г) использовать жилое помещение в соответствии с их прямым назначением, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому дому, объектам благоустройства;

д) собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество;

е) устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а так же производить замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования (радиаторы отопления, запорная арматура, сифонов, смесители, раковины, унитаза и т.п.)

ж) проживающие с Потребителем члены его семьи несут такие же обязанности как и Потребитель;

з) не производить переустройство и реконструкцию жилого помещения, подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий без письменного разрешения.

и) производить своевременно текущий ремонт занимаемого жилого помещения. К текущему ремонту, выполняемому Потребителем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, покраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов, а также замена оконных и дверных переплетов, ремонт внутриквартирной электропроводки.

к) своевременно извещать Исполнителя о выявленных неисправностях;

л) своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Заказчика, и предоставлять информацию о показаниях Исполнителю в срок не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца;

м) не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей Дома, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем;

н) не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации Дома, без согласования с Исполнителем. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного Исполнителем административного штрафа за несоответствие общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Заказчика) нормам безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций;

- о) соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 23.00 до 7.00;
- п) не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, на территории дома и прилегающем земельном участке;
- р) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности

4.2. Потребителю запрещается

- а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
- б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Исполнителя;
- в) самовольно увеличивать поверхность нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждений.

5. Порядок оплаты коммунальных услуг и технического обслуживания жилого помещения:

5.1. Расчет размера платежей за техническое обслуживание, коммунальные услуги производится Исполнителем исходя из тарифов, действующих для данной категории населения. В тариф по содержанию и техническому обслуживанию включается уборка и мытье полов лестничных площадок и маршей, уборка придомовых территорий.

5.2. Установление и изменение тарифов на коммунальные услуги производится согласно Постановлений Региональной энергетической компании Свердловской области, главы администрации Березовского городского округа с момента, указанного в данном документе. Тарифы являются обязательными для сторон и дополнительного согласования не требуют.

5.3. При систематическом отказе от оплаты услуг Потребителем, Исполнитель вправе прекратить оказание услуг, предупредив Заказчика за 30 дней. Предоставление услуг возобновляется после погашения задолженности с возмещением Исполнителю расходов, возникших в связи с этим.

6. Права «Исполнителя»:

- а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором;
- б) требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;
- в) требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в домовладение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных в подпункте "е" пункта 34 Правил);
- г) осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета;
- д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном настоящим Договором, подачу потребителю коммунальных ресурсов;
- ж) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7. Права «Потребителя»:

- а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;
- б) получать от исполнителя сведения о правильности начисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличия (отсутствия) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги;
- в) требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;
- г) получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;
- д) требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящим Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом домовладении;
- ж) принимать решение об установке индивидуального прибора учета;
- з) требовать от исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;
- и) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8. Порядок установления факта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

8.1. В случае не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества Потребитель уведомляет об этом Исполнителя. Сообщение может быть сделано в письменной форме, устно или по телефону, которые должны быть зарегистрированы в журнале учета. При этом Потребитель обязан сообщить фамилию, имя отчество, точный адрес проживания, а также вид не предоставленной услуги или предоставленной услуги ненадлежащего качества.

8.2. По результатам проверки не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества составляется двусторонний акт, который подписывается представителями Исполнителя и Потребителя. В данном акте указываются нарушения параметров качества, время и дата начала не предоставления коммунальных услуг или услуг ненадлежащего качества.

8.3. Акт о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги.

9. Ответственность сторон:

9.1. Стороны освобождаются от ответственности, если неисполнение обязательств по условиям настоящего договора явилось влеледствие обстоятельств неопределенной силы (форс-мажорные обстоятельства).

9.2. Стороны несут ответственность за несоблюдение условий по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Отношения, не установленные настоящим договором, регулируются соответствующими нормами Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг и другими нормативными актами, регулирующими данные отношения.

10. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

10.1. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через один месяц после письменного предупреждения (уведомления) Потребителя в случае:

- образовавшейся задолженности более шести месяцев Потребителем;
- неполной оплаты Потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей шесть ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного Потребителем с Исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

10.2. Исполнитель вправе без предварительного уведомления Потребителя приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется - электро-, водо-, теплоснабжение, водоотведение;
- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;
- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- выявления факта самовольного подключения Потребителя к внутридомовым инженерным системам;
- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- использование Потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

10.3. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не может считаться расторжением настоящего договора.

11. Прочие условия

11.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

- Настоящий Договор может быть прекращен:

11.1.1. По соглашению Сторон.

11.1.2. В случае ликвидации исполнителя.

11.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между исполнителем и потребителем.

11.3. Расторжение Договора не является основанием для потребителя в прекращении обязательств по оплате произведенных исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

11.4. В случае переплаты потребителем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения исполнитель обязан уведомить потребителя о сумме переплаты.

получить от потребителя распоряжение о перечислении излишне полученных им средств на указанный им счет.

11.5. Отношения, не установленные настоящим договором, регулируются соответствующими нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг и другими нормативными актами, регулирующими данные отношения.

11.6. Договор вступает в силу с 01.10.2014г. по 31.09.2019г. и действует до полного исполнения ими вытекающих из него обязательств.

11.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

12. Адреса сторон

«Исполнитель»

Общество с ограниченной ответственностью «Березовская Жилищно-Эксплуатационная Организация» (ООО «Березовская ЖЭО»

623703, Свердловская обл., г. Березовский, ул. Транспортников, д.42.

ИНН/КПП 6604012472/660401001 Дата постановки на учет в налогов.орг. 14.01.2003г.

ОКПО 13709929 ОКТМО 65731000

р/с 40702810873010000020, Свердловский РФ АО «Россельхозбанк» г. Екатеринбург, БИК

046577922, к/с 30101810100000000922

E-mail: ber-gkh@mail.ru, WWW. ber-gkh.ru

Тел/факс (34369) 4-36-54

Председатель общего собрания собственников»

Город Березовский, улица Толбухина, дом №4

Подписи сторон:

Исполнитель



С.Т. Крицкий

Председатель



«07» октября 2014г.

**КОПИЯ
ВЕРНА**