

г. Екатеринбург

« ____ » _____ 20 ____ г.

ДОГОВОР № _____

С собственником жилого помещения (квартиры, комнаты) на управление, обеспечение технической эксплуатации и ремонта общего имущества жилого дома и предоставление коммунальных услуг.

Специализированный потребительский кооператив «ОЖЭК № 5» в лице Председателя правления Хизниченко Павла Григорьевича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемый «ИСПОЛНИТЕЛЬ», с одной стороны, и

_____,
являющийся собственником жилого помещения по адресу: г. Екатеринбург, улица _____,

(далее Помещение), на основании документа ЕГРН _____,

именуемый в дальнейшем «СОБСТВЕННИК», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Исполнитель осуществляет управление, обслуживание, эксплуатацию, ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также организует предоставление собственнику коммунальных и иных услуг. При этом СОБСТВЕННИК своевременно и в полном объеме вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги, включающие в себя: содержание и ремонт общего имущества, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плату за коммунальные услуги.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. ИСПОЛНИТЕЛЬ ОБЯЗУЕТСЯ:

2.1.1. Управлять общим имуществом МКД и заключать договоры на управление им.

2.1.2. Содействовать выполнению собственниками помещений в МКД обязанностей по сохранности, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, соблюдение правил пожарной безопасности, правил пользования жилыми помещениями;

2.1.3. Обеспечить соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом МКД;

2.1.4. Представлять законные интересы собственников помещений в МКД, в том числе в отношениях с третьими лицами;

2.1.5. Организовать нормальное функционирование всех инженерных систем оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, электроснабжения, освещения, внутридомового газового оборудования и организовать бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление);

2.1.6. Осуществлять техническое обслуживание и содержание общего имущества дома, которое включает в себя: вывоз ТБО, техобслуживание и ремонт общего имущества МКД, и внутридомовых инженерных коммуникаций, уборку мест общего пользования, уборку придомовой территории, ремонт внутридомового оборудования, содержание и ремонт лифтового хозяйства;

2.1.7. Осуществлять технические осмотры и планово-предупредительные ремонты в соответствии с планом работ и утвержденным графиком;

- 2.1.8. Осуществлять капитальный ремонт МКД, его инженерных систем, на основании решения общего собрания собственников и выделения средств на эти ремонты;
- 2.1.9. Уведомлять собственника о предстоящем капитальном ремонте дома, о ремонте мест общего пользования, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей жилого дома;
- 2.1.10. Выполнять заявки собственника по устранению неисправностей и аварий в сроки, установленные действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда;
- 2.1.11. Осуществлять начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим с последующим предоставлением платежного документа;
- 2.1.12. Осуществлять перерасчеты платежей при временном отсутствии Собственника в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- 2.1.13. Начислять собственнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты при несвоевременном или не полном внесении платы за жилое помещение, ремонт и коммунальные услуги, а с 91 дня по 1,130 ставки рефинансирования ЦБ РФ;
- 2.1.14. Оказывать содействие Собственнику в установке квартирных приборов учета энерго – водоресурсов;
- 2.1.15. Размещать информацию об изменении размеров платы за содержание жилья и коммунальные услуги на информационных стендах каждого подъезда дома или в квитанциях на оплату;
- 2.1.16. Представлять интересы собственников в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с выполнением обязательств по настоящему договору;
- 2.1.17. Заключать договоры с обслуживающими и энерго - снабжающими организациями от имени Собственника, осуществлять контроль выполнения договорных обязательств между сторонами;
- 2.1.18. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и услугам по содержанию, текущему и капитальному ремонтам общего имущества дома;
- 2.1.19. Принятие и хранение проектной, технической и иной документации на МКД, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ;
- 2.1.20. Принятие и хранение копий правоустанавливающих документов собственников на помещения в доме;
- 2.1.21. Выдача собственникам справок установленного образца в пределах своих полномочий;
- 2.1.22. Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;
- 2.1.23. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление общим имуществом дома;

2.2. СОБСТВЕННИК ОБЯЗУЕТСЯ:

- 2.2.1. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- 2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, жилищное законодательство, решения общего собрания собственников МКД, Конференции уполномоченных СПК «ОЖЭК № 5» том числе:
- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
 - бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению, в необходимых случаях, сообщать о них Исполнителю по телефонам: 212-23-04, 212-96-55;
 - бережно относиться к общему имуществу МКД, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- г) соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
 - д) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
 - е) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
 - ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22-00 до 08-00 часов;
 - з) содержать собак и кошек в отдельных квартирах при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах;
 - к) за свой счет производить текущий и капитальный ремонт занимаемого жилого помещения;
 - л) обеспечить устранение за свой счет повреждений занимаемого жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, совместно с ним проживающих, или окончания нормативного срока эксплуатации;
 - м) не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановки либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, а также совершать другие действия, приводящие к порче жилого помещения, нарушающие нормальные условия проживания в других жилых помещениях, без предварительно полученного письменного разрешения Исполнителя и его согласования в установленном законодательством порядке;
 - н) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники, не допускать поломок установленных санитарных приборов и арматуры;
 - о) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
 - п) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, «кошачий туалет», и т.д.
 - с) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
 - т) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
 - у) немедленно сообщать Исполнителю обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
 - ф) оберегать от ударов санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы, механических нагрузок, оберегать пластмассовые трубы (полипропиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах; красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки—запрещено;
 - ч) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой; категорически запрещается применять металлические щетки;
 - ш) при засорах полипропиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой; пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы до 25 мм или жестким резиновым шлангом;
- 2.2.3. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение представителям Исполнителя, включая работников организаций, осуществляющих ремонт жилого дома и инженерного оборудования, приборов учета, для ликвидации аварии либо неисправности оборудования, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям;
- 2.2.4. Письменно уведомлять Исполнителя об отсутствии более одного месяца в жилом помещении Собственника и членов его семьи, совместно с ним проживающих для предотвращения аварийных ситуаций в период отсутствия;

- 2.2.5. Сообщать Исполнителю о совершенных сделках с жилым помещением (купля-продажа, обмен, залог дарение);
- 2.2.6. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно;
- 2.2.7. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательствами и иными нормативно-правовыми актами;
- 2.2.8. Ознакомить всех проживающих в жилом помещении совершеннолетних граждан с условиями настоящего договора.
- 2.2.9. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. ИСПОЛНИТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:

- 3.1.1 в случае невнесения собственником оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги более 2-х месяцев подать в суд о принудительном взыскании с Собственника за жилое помещение и коммунальные услуги и пени;
- 3.1.2. производить осмотры технического состояния жилого помещения Собственника, поставив последнего письменно в известность о дате и времени осмотра (2 раза в год);
- 3.1.3 осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и Уставом СПК «ОЖЭК № 5».

3.2. СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО:

- 3.2.1 владеть, пользоваться и распоряжаться жилым помещением, получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности.
- 3.2.2. предоставлять во владение или в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законом основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным Кодексом

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1 Собственник жилого помещения вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги, включающую в себя:

- плату за содержание и ремонт общего имущества;
- коммунальные услуги;
- плату за капитальный ремонт общего имущества;

4.2. Содержание и ремонт общего имущества МКД включает в себя:

- услуги по управлению МКД;
- работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилого дома;
- работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период;
- работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период;
- техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета, а также технических помещений дома;
- вывоз бытовых отходов (ТБО);
- содержание придомовой территории и мест общего пользования;
- текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД.

4.3. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества дома утверждается на общем собрании членов СПК «ОЖЭК № 5».

4.4. Оплата коммунальных услуг осуществляется собственником по единым правилам, условиям и тарифам, утвержденных Главой МО г. Екатеринбург.

4.5. Капитальный ремонт осуществляется в соответствии с действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, в соответствии с планом проведения работ, решением общего собрания собственников дома и оплачивается на основании утвержденной сметы.

4.6. Затраты, связанные с выполнением Исполнителем работ, не оговоренных настоящим договором, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Исполнителя, оплачиваются Собственником дополнительно в размере взносов и сборов, утвержденных общим собранием.

4.7. Собственник обязан в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим, внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги на основании квитанции, предъявленной Исполнителем 1 числа следующего месяца.

4.8. Изменение стоимости услуг по договору возможно не чаще 2 раза в год и не требует подписания доп. соглашения к договору. Уведомление собственника осуществляется через информационный лист на доске объявления либо в квитанции.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться рассмотреть путем переговоров.

5.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор действует с « ____ » _____ 20__ г. по « ____ » _____ 20__ г.

6.2. В случае, если ни одна из сторон за месяц до окончания срока действия Договора не заявит о его прекращении, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Договор подлежит изменению, независимо от согласия сторон, в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали на момент подписания договора.

6.4. Все изменения и дополнения, вносимые в Договор Сторонами, имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Исполнитель несет ответственность за объем, режим и качество услуг, предоставляемых Собственнику, а также по управлению общим имуществом МКД в рамках настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Исполнитель освобождается от ответственности за вред, причиненный имуществу Собственника, а также за причиненный жизни, здоровью гражданам, проживающим в жилом помещении, принадлежащем Собственнику, если докажет, что негативные последствия произошли вследствие непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.) или по вине собственника, или граждан, проживающих в жилом помещении.

7.3. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Собственника или проживающих в жилом помещении граждан, обеспечивает Исполнитель, за счет средств Собственника.

7.4. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло по вине Собственника или проживающих в жилом помещении граждан.

7.5. Собственник несет персональную ответственность за нарушение требований настоящего Договора, а также действий граждан, проживающих в жилом помещении.

7.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований действующего законодательства.

8.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

8.2. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, вследствие стихийных обстоятельств, таких как наводнение, землетрясение и других стихийных бедствий.

9.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель: СПК «ОЖЭК№ 5»

Юридический адрес: г. Екатеринбург улица Посадская 51-18, тел: Председатель, бухгалтерия, паспортист: 212-96-55, техотдел: 212-23-04. Расчетный счет № 40703810463020000058 в ОАО «УБРиР» г. Екатеринбург. Электронная почта: ojek-5@mail.ru, Сайт: spk-ojek-5.kvado.ru

Председатель правления: _____ /П.Г. Хизниченко/

Собственник: г. Екатеринбург, ул. _____ дом № _____ кв. _____

Телефон: _____

Подпись _____

Дополнение к договору

(согласно постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.)

2.1. Исполнитель обязуется:

- 2.1.2. Проводить весенний и осенний осмотры, подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, профилактические осмотры и обслуживание санитарно-технического оборудования, находящегося в многоквартирном доме и помещении Собственника;
- 2.1.3. Сообщать Собственнику доступными способами об изменении стоимости отдельных видов работ и услуг, тарифов, на основании которых взимается плата за предоставление энергии, теплоснабжение, водоснабжение, и т.д. При изменении тарифов Исполнитель вправе произвести перерасчет в одностороннем порядке;
- 2.1.4. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно помещение Собственника, не относящиеся к общему имуществу, по заявке Собственника, за отдельную плату в соответствии с расценками Исполнителя;

При этом имуществом, не относящимся к общему имуществу многоквартирного дома, является:

- ♦ внутриквартирные сети холодного и горячего водоснабжения, водоотведения от запорно-регулирующих кранов, ванны, унитаза, раковины, смесители, душевые, радиаторы (в том числе радиаторы отопления) и другие приборы;
 - ♦ внутриквартирные электрические сети от индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);
 - ♦ индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления (приборы учета на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения);
 - ♦ другое, обслуживающее помещение Собственника имущество.
- 2.1.5. Оперативно устранять аварийные ситуации в многоквартирном доме, а при неотложной необходимости в целях обеспечения требований безопасности использовать

для выполнения работ денежные средства, собранные на капитальный ремонт, при условии обязательного предоставления отчета собственникам;

2.1.6. Заключить со специализированной организацией, определенной Федеральным законом от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

2.2. Собственник обязуется:

2.2.1. После регистрации права собственности на жилое (нежилое) помещение в установленном порядке предоставить Исполнителю копии документов, подтверждающих право собственности на помещение;

2.2.2. Не осуществлять и не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с Исполнителем и без соответствующего оформления разрешительных документов, установленных законом;

2.2.3. Не осуществлять и не допускать, без письменного согласования с Исполнителем, установки подключения электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов, оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

2.2.4. Иметь исправные и поверенные индивидуальные приборы учета холодного, горячего водоснабжения, электроэнергии. Сдавать показания приборов учета холодного, горячего водоснабжения, электроэнергии в бухгалтерию Исполнителя в срок до 26 числа расчетного месяца;

2.2.5. При отсутствии собственника в помещении в течение более 15 (пятнадцати) календарных дней закрыть запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключить электроприборы, уведомить Исполнителя о возможном доступе в помещение в случае возникновения аварийной ситуации;

2.2.6. Не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом дома при реконструкции и отделке помещения. В противном случае Собственник несет ответственность за вред, причиненный в результате аварии третьим лицам, Исполнителю и общему имуществу многоквартирного дома;

2.2.7. Уведомлять Исполнителя о фактическом количестве граждан, проживающих в жилом помещении собственника, в случае изменения их количества;

2.2.8. Заключить со специализированной организацией, определенной Федеральным законом от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутриквартирного газового оборудования, договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. Обрабатывать персональные данные Собственника в целях исполнения договора, одной из сторон которого является субъект персональных данных;

- 3.1.2. По решению Общего собрания собственников многоквартирного дома, использовать общее имущество многоквартирного дома для целей исполнения настоящего договора, в том числе передавать в безвозмездное и возмездное пользование третьим лицам, Доходы от возмездного пользования общего имущества многоквартирного дома направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, и другие цели, связанные с управлением многоквартирным домом;
- 3.1.3. При отсутствии утвержденного решением общего собрания собственников финансового плана дома Исполнитель, исходя из требований добросовестности и разумности, осуществляет расходование денежных средств на проведение первоочередных работ, а также работ в соответствии с предписаниями надзорных органов;
- 3.1.4. В случае неисполнения Собственником своих обязанностей по уведомлению Исполнителя о фактическом количестве граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, Исполнитель вправе производить комиссионное обследование жилого помещения Собственника на предмет установления факта количества проживающих.

3.2. Собственник имеет право:

- 3.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;
- 3.2.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения Собственника, переоборудование и остекление балконов, лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в помещении Собственника в установленном законом порядке;
- 3.2.3. Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 3.2.4. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

Председатель правления СПК «ОЖЭК № 5» _____ /П.Г. Хизниченко/

Собственник _____ / _____ /