

**ДОГОВОР-ОФЕРТА
О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

г. Москва

01.03.2017

Жилищно-строительный кооператив «Комтруд», именуемый в дальнейшем «ЖСК», действующей на основании Устава, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным Кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) и иными правовыми актами Российской Федерации, адресует настоящую оферту собственникам помещений, в многоквартирном жилом доме по адресу г. Москва, ул. 26 Бакинских комиссаров, дом 12, корпус 3, в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о способе управления многоквартирным домом ЖСК «Комтруд», экземпляр которого, хранится в ЖСК.

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

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, постановлениями Правительства г. Москвы и др. нормативно-правовыми актами.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Кооператив оказывает Собственнику услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома, расположенного по адресу: 119526, г. Москва, ул. 26 Бакинских Комиссаров, д. 12, корп. 3, по содержанию и ремонту такого имущества, а Собственник вносит на расчетный счет Кооператива плату за оказанные услуги.

2.2. Собственник поручает Кооперативу совершать от имени Собственника и за его счет следующие юридические действия:

- представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

- заключать договоры о выполнении работ и оказании услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также о предоставлении коммунальных услуг;

- осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам;

- осуществлять и обеспечивать начисление, сбор и перечисление обязательных платежей Собственника управляющей организации или обслуживающим,

ресурсоснабжающим и прочим организациям через государственное учреждение, осуществляющее функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы (далее - государственное учреждение), если иной порядок не установлен решением общего собрания членов Кооператива или правлением в соответствии с уставом Кооператива

2.3. Собственник передает Кооперативу права по управлению общим имуществом в многоквартирном доме (в том числе - предоставлению части общего имущества в пользование или в аренду третьим лицам), а Кооператив принимает на себя данные права.

2.4. Кооператив в настоящем договоре представляет интересы собственников.

2.5. Размер взносов Собственника не может превышать размера взносов членов Кооператива.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Кооператив вправе:

3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор об управлении многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры о предоставлении коммунальных ресурсов и прочие договоры в интересах Собственника.

3.1.2. Определять смету доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт многоквартирного дома, а также иные расходы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, в установленном уставом Кооператива порядке.

3.1.3. Устанавливать на основе утвержденной на общем собрании членов Кооператива сметы доходов и расходов на год Кооператива размеры платежей для Собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.1.4. Определять порядок внесения обязательных платежей и иных взносов Собственника.

3.1.5. Требовать от Собственника помещения, а также нанимателя жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.7. Выполнять работы для Собственника и предоставлять ему услуги в рамках своей уставной деятельности.

3.1.8. Составлять перечень общего имущества.

3.1.9. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. Кооператив вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.1.10. Требовать от Собственника помещения, а также от нанимателя жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда устранения самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого (нежилого) помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе и в судебном порядке.

3.2. Кооператив обязан:

3.2.1. Представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в

отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

3.2.2. Информировать Собственника о заключении договоров с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями. По требованию Собственника знакомить его с указанными договорами.

3.2.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем заключения в интересах Собственника договора об управлении многоквартирным домом или договоров о выполнении работ и оказании услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведения указанных работ и оказания услуг силами Кооператива, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

3.2.4. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав Собственника по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому.

3.2.5. В случае заключения от имени и за счет Собственника договоров с подрядными организациями на определенные виды работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества контролировать исполнение этими подрядными организациями договорных обязательств.

3.2.6. Осуществлять контроль за правильностью начисления Собственнику размеров обязательных платежей.

3.2.7. Заключить с государственным учреждением договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги Собственнику помещения многоквартирного дома или поручить заключение указанного договора управляющей организации в соответствии с договором об управлении многоквартирным домом, если иной порядок не установлен решением общего собрания членов Кооператива или правлением в соответствии с уставом Кооператива.

3.2.8. Информировать Собственника о порядке начисления ему обязательных платежей.

3.2.9. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

3.2.10. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

3.2.11. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

3.2.12. Информировать Собственника об исполнении обязательств.

2.2.13. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для его проживания в помещении.

3.2.14. Выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.3. Собственник вправе:

3.3.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением.

3.3.2. Присутствовать на общих собраниях членов Кооператива.

3.3.3. Получать информацию о деятельности Кооператива и о заключенных им договорах.

3.3.4. Обжаловать в суд решения общего собрания членов Кооператива или решения правления Кооператива, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

3.3.5. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации,

санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

3.3.6. Участвовать в мероприятиях, проводимых Кооперативом.

3.3.7. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям.

3.4.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания общего имущества.

3.4.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.

3.4.4. Выполнять требования настоящего договора.

3.4.5. Не нарушать права других собственников.

3.4.6. Нести бремя совместного содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также его капитального ремонта.

3.4.7. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги (до 10 числа текущего месяца за прошедший месяц) на основании платежных документов.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения, предоставленного по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, а также плата за коммунальные услуги вносится нанимателем жилого помещения в указанные в части первой пункта сроки.

3.4.8. Своевременно извещать Кооператив или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

3.4.9. Своевременно извещать Кооператив или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

3.4.10. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

3.4.11. Допускать в помещение должностных лиц Кооператива, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.4.12. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

3.4.13. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещениях собственников.

3.4.14. Предоставлять Кооперативу сведения об обременении, принадлежащего ему помещения.

3.4.15. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в ОДС, Кооперативу или в соответствующую аварийную службу.

3.4.16. Соблюдать правила пожарной безопасности (не производить загромождения приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов и т.п.).

3.4.17. Не производить переоборудование, перепланировку жилого (нежилого)

помещения без получения соответствующего разрешения.

3.5. Оказание услуг по настоящему договору подтверждается актом выполненных работ, подписываемым Сторонами ежемесячно.

4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Плата за содержание и ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.3. Размер платы определяется Кооперативом в порядке, установленном Уставом и решениями общего собрания членов Кооператива в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, на основе утвержденной ими сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. Указанный размер платежей должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. Обязанность оплаты за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных услуг по настоящему договору у Собственника начинается с момента фактического начала оказания услуг.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.2. 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, органы управления Кооператива обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого дома в порядке, установленном 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 Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

5.3. В остальном Кооператив и Собственник несут ответственность в части взятых на себя обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.4. Собственник не отвечает по обязательствам Кооператива. Кооператив не отвечает по обязательствам Собственника.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Данный Договор именуется публичным и считается заключенным с момента

первого опубликования в СМИ или Интернете на сайте ЖСК (www.gsk-komtrud.ru), является Договором, заключенным на срок не более 3х лет.

6.2. В случае если ни одной из Сторон не принято решение о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

6.4. Настоящий договор прекращается в случае:

6.4.1. Прекращения права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме.

6.4.2. Принятия общим собранием собственников помещений решения об изменении способа управления многоквартирным домом.

6.4.3. Ликвидации Кооператива.

6.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме в виде дополнительного соглашения к договору и являются неотъемлемой его частью.

6.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры между Сторонами разрешаются путем переговоров или на общем собрании членов Кооператива, а также в судебном порядке.

8. ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ЖСК

ЖСК «Комтруд»

ОГРН 1037739146390

Адрес: 119526, г. Москва,

ул. 26 Бакинских Комиссаров, д. 12, корп. 3

ИНН 7729318919 КПП 772901001

р/с 40703810800150000155 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

к/с 30101810145250000411 БИК 044525411