

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

08.07.2014г.

ООО УК ДЭЗ «Головинский», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Пухальского Александра Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и,

являющейся собственником, квартиры №, общей площадью кв.м, (далее - Собственник) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Кронштадтский бульвар, д.39, кор.1, на основании свидетельства о собственности на жилище. (далее - Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от «08» июля 2014 г.

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

1.3 В соответствии с ч.1 ст.162 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в Многоквартирном доме (далее - Собственники), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны настоящего договора.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме 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 Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений, а также членам семьи и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Кронштадтский бульвар, д.39, кор.1. осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Управляющая организация обязуется обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику путем заключения от своего имени, но в интересах и за счет собственников помещений, договоров поставки коммунальных услуг с организациями коммунального комплекса. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома п. 4.19. Договора регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении N 1 к настоящему

Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

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 с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг по заключенным от своего имени, но в интересах и за счет собственников помещений, договорам поставки коммунальных услуг с организациями коммунального комплекса в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (Приложение № 4к настоящему Договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе, а именно:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление (теплоснабжение);

Для этого от своего имени, но в интересах и за счет собственников помещений, заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.1.4. Обеспечить предоставление иных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), по заключенным от своего имени, но в интересах и за счет собственников помещений договорам, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, или определенные по результатам открытого конкурса.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени, но в интересах и за счет собственников помещений заключать с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, в объемах и качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. В соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, на основании решений общих собраний Собственников проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.8. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт помещения, а также плату за коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному либо непосредственно Управляющей организацией, либо иной уполномоченной организацией, действующей на основании договора с Управляющей организацией.

По распоряжению собственника, отраженному в соответствующем документе,

Управляющая организация обязана принимать плату за коммунальные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт помещений, а также плата за коммунальные услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.9. Требуемая (в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ) в случае установления Собственником платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленного в настоящем договоре, внесенная Собственником оставшаяся часть платы в согласованном с Управляющей организацией порядке.

3.1.10. Требуемая внесенная плата от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения пп. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.11. Заключить договор от своего имени, но в интересах и за счет собственников помещений с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстремному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию, полученную от управляющей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении N 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовывать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или некачественным исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников и пользующихся помещениями в Многоквартирном доме лиц на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за коммунальные услуги не позднее 5 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений проинформировать плательщика за коммунальные услуги либо известить Собственника или иных пользующихся жилым помещением лиц об отказе в произведении перерасчета с указанием причин отказа.

Разместить на информационных стендах (посках), расположенных в офисе Управляющей организации, в подъездах Многоквартирного дома и/или на официальном сайте Управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети Интернет,

информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.16. Предоставлять собственникам предложение о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его частей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, причитающую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, связанных с выполнением функций Управляющей организации по высказанию предложений за предоставленные Собственнику и лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставляемые коммунальные услуги, а также иных случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.18. Предоставлять или организовывать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросу по основаниям и в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника, иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если размещение работ или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) проинформировать плательщика за текущий месяц.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, проинформировать плательщика за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.22. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками, нанимателем или иными пользователями помещения(ий).

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за повышение пропорционально их доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем в течение 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов. По требованию Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями Собственников на законных основаниях, обеспечивать выставление платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из

финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.26. Принимать участие в приеме индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.27. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещений (ин) Собственников согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещений.

3.1.28. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, производить сверху платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.29. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала года, следующего за истекшим годом действия Договора, путем размещения такого отчета на официальном сайте Управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, или в иных местах, определенных решением общего собрания Собственников. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предоплаченных, завершенных и жалоб собственников, нанятых арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мер по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственников на основании решения, принятого общим собранием Собственников, с периодичностью, установленной решением такого собрания (но не чаще, чем 1 раз в квартал), размещать на своем сайте или в офисе Управляющей организации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявок Собственников и иных лиц, пользующихся помещением Собственников на законных основаниях, направлять своего сотрудника для составления акта нанесенного ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ам) Собственников.

3.1.32. Представлять интересы Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями Многоквартирного дома на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанному вопросу лицом - заключать соответствующий договор.

В случае определения иного уполномоченного лица осуществлять Собственникам в реализации решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содержать при необходимости в установленном сервису в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и предосторожностей данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и платы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по

настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.34. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату.

3.1.35. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений Собственника, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.1.36. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.37. Передавать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.38. Производить или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отпущенным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.39. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жильцам и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).

3.1.40. Оказывать содействие уполномоченным Правительством Москвы организациям, в уставные и эксплуатационные технические средства городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.41. В установленных действующим законодательством случаях разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергоэффективному и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.42. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.43. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.44. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.45. Довести до сведения Собственников (нанимателей, арендаторов) информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иными способами.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (наимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, внесенных в Управляющей организации с данными, предоставленными Собственником, проводить пересчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, высказывать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неплатежной оплатой.

3.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества на основании перечня услуг и работ по содержанию общего имущества на предстоящий год (за исключением случаев, когда размер такой платы определяется уполномоченными органами города Москвы) и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений. Ежегодно готовить предложения по проведению работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.6. Заключать договоры на организацию начисления платы Собственникам, ведение бани данных Собственников — плательщиков по настоящему Договору, а также сбора платежей, высказание просроченной задолженности за предоставленные Собственникам жилищно-коммунальные услуги.

3.2.7. Проводить осмотры инженерного оборудования, входящего в состав помещений в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение N 6), согласован с последним датой и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (наимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством, а также приостанавливать или ограничивать предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.3. *Собственник обязан:*

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и коммунальные услуги съестным всем пользователям услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и

машины мощностью, превышающей технологические возможности внутренней электрической сети, дополнительные секции приборов отопления,

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленных в доме порядков распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

За самовольное переустройство или самовольную перепланировку помещения ответственность несет собственник такого помещения;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и заборной арматуре, не загромождать и вывозить своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать проживания в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без улик;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не ссыпать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с

предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документам технического устава БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязательность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в разрезе пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена на Собственника полностью или частично на наймателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного наймателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды); о смене ответственного наймателя или арендатора;

- об изменении количества проживающих, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилищных помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодовольствия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребных устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений);

3.3.5. 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.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего

имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением его обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Прилагать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору стороне организации, специалистов, экспертов. Прилагаясь для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение, содержание и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанIMATELЮ/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год.

4.2. Цена настоящего Договора на текущий и каждый последующий календарный год определяется:

4.2.1. общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определенной как произведение установленной Правительством Москвы соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий, установленной на текущий и каждый последующий календарный год (либо той же период, установленный нормативно-правовыми документами города Москвы), на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в Многоквартирном доме, с учетом перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложении № 3 к настоящему Договору;

4.2.2. стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых за отчетный период как произведение потребленного объема коммунальных ресурсов в Многоквартирном (определенного по показаниям приборов учета при их наличии или по нормативам потребления) и тарифов на коммунальные услуги, установленных уполномоченными органами

власти города Москвы на текущий и каждый последующий календарный год (либо иной период, установленный нормативно-правовыми документами города Москвы).

4.2.3. В случае принятия уполномоченным государственным органом города Москвы решения о прекращении предоставления управляющим организациями субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Собственники в течение одного месяца с даты принятия такого решения обязаны организовать и провести общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме, на котором, с учетом предложений Управляющей организации, принять решение об установлении размера платы за выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом требований части 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации. Если Собственники в сроки, установленные настоящим пунктом, не примут решение об установлении размера такой платы, Управляющая организация получает право расторгнуть настоящий Договор управления в одностороннем порядке при условии уведомления Собственников за один месяц до даты расторжения договора путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома – в лифтовых холлах первых этажей, а также направления уведомления в адрес председателя Совета Многоквартирного дома (в случае, если в Многоквартирном доме в предусмотренном законом порядке избран и действует Совет многоквартирного дома и информация о принятом Собственниками решении об избрании такого Совета доведена до сведения Управляющей организации).

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (наимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребленные в помещениях, оснащенных квартирами приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определенными в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или иной организацией, действующей по поручению Управляющей организации.

4.8. В выставленном платежном (информационном) документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных пеней за просрочку внесения платы за оказание по Договору жилищно-коммунальных услуг не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе.

4.10. Собственники и иные лица, пользующиеся помещениями Собственников на законных основаниях, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организацией в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе.

4.11. Непользование помещений собственниками не является основанием внесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшенная пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работ в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (оказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производств работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (наименее арендатора).

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах.

4.14. Собственники и иные лица, пользующиеся помещениями Собственников на законных основаниях, вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственники 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, предупредившем ущерб их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 4 к настоящему Договору.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.18. Собственники вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему

платежных (информационных) документов, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (наемщика, арендатора) осуществляется перерасчет сумм, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.19. Работы по капитальному ремонту Многоквартирного дома в целом, общего имущества Многоквартирного дома или отдельных его частей не являются предметом настоящего договора. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении такого ремонта. Расходы на капитальный ремонт оплачиваются за счет денежных средств Собственников и денежных средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Москвы.

4.19.1. Решение (п. 4.19) принимается с учетом предложений Управляющей организации, приглашенной уполномоченных органов государственной власти города Москвы.

4.19.2. Решение (п. 4.19) определяет: необходимость капитального ремонта, срок проведения капитального ремонта, необходимый объем работ, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иные не предусмотрено действующим законодательством.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному согласию Сторон.

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. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на счет, указанный Собственниками. По желанию Собственников неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4, настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилых помещениях Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и внесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация вправе произвести доначисление платы за жилищно-коммунальные услуги исходя из копчества лиц, фактически проживающих в помещениях Собственников. При невозможности установить период воешения незарегистрированных лиц в жилье помещения Собственников, доначисление производится за три календарных месяца, предшествующих дате выявления таких лиц.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке установленном законодательством.

5.6. В случае неисполнения Управляющей организацией пункта 5.5 настоящего Договора

Собственников вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о поречах, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственны контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖК, Госжинадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.
- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни и здоровью и имуществу Собственника (наемателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, образуем имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (наемателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственников (членов семей Собственников, наемателей, членов семей наемателей), представителей подрядной организации, свидетелей, соседей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (наемателей), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все равногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственников (членов их семей, наемателей, членов их семей), права которых нарушены. При отсутствии Собственников (членов их семей, наемателей, членов их семей) Акт проверки составляется комиссией без их участия. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственникам (членам семей Собственников, наемателям, членам семей наемателей) под расписку.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:
 - Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
 - если совокупная задолженность Собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг превышает средний размер платы, начисленной Собственникам за жилищно-коммунальные услуги по Многоквартирному дому за предшествующие три месяца.

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выводе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неказанция услуг или невыполнения работ, указанных в приложении N 3 к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п.6.2 Договора).

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон, в случае, определенных Договором, считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных

обязательства и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.5. Расторжение договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты и перечислить излишне полученных ею средства на указанный ими счет.

7.7. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг изменению/пересмотру не подлежит.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся технические и природные катастрофы, не связанные с винойной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и представляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обязательства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. Стороны, оказавшие не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обязательств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен сроком на пять лет и вступает в силу с 08.07.2014г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 16 страницах и содержит 6 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.
3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.
4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
5. Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом
6. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

11. Реквизиты сторон

Собственник	Управляющая организация
	ООО УК ДЭЗ «Глобусный» ИНН/КПП 7743615208/774301001 ОГРН 1067758024685 125413, г. Москва, ул. Флотская, д. 78. Московский Банк Сбербанка России ОАО г. Москва, ул. Земляной вал, д. 10/1 р/с: 40702810938010000000 к/с: 30101078100000000000 БИД: 07083093801000000000 Итого: 1067758024685 Директор: Давыдов А.К./



Приложение 1
к договору управления
многоквартирным домом
от 08.07.2014г

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г.Москва, Кронштадтский б-д, д.39 к.1

№ п/п	Наименование	Наличие (да/нет)	Единицы измерения	Количество	Состояние (удовл./неудовл.)
1	Вид имущества				
1.1	Помещения общего пользования	да	шт.	7	Удовл.
1.1.1	Площадь пола	да	м ²	2138,2	Удовл.
1.2	Межквартирные лестничные площадки	да	шт.	35	Удовл.
1.2.1	Площадь пола	да	м ²	166,8	Удовл.
1.3	Лестницы	да	м ²	370,8	Удовл.
1.3.1	Количество лестничных маршей	да	шт.	63	Удовл.
1.4	Лифтовые и иные шахты	нет	шт.	0	
1.5	Коридоры	нет	шт.	0	
1.5.1	Площадь пола	нет	м ²	0	
1.6	Технические этажи	нет	шт.	0	
1.6.1	Площадь пола	нет	м ²	0	
1.7	Чердаки	да	шт.	1	Удовл.
1.7.1	Площадь пола	да	м ²	1600,6	Удовл.
1.8	Технические подвалы	нет	шт.	0	
1.8.1	Площадь пола	нет	м ²	0	
2	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома				
2.1	Фундаменты	да	м ²	640,2	Удовл.
2.2	Стены и перегородки внутри подвальных	да	м ²	1593,0	Удовл.
2.2.1	Площадь потолка	да	м ²	590,0	Удовл.
2.2.2	Количество подвальных	да	шт.	7	Удовл.
2.3	Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	да	м ²	1593,0	Удовл.
2.3.1	Площадь потолка	да	м ²	590,0	Удовл.

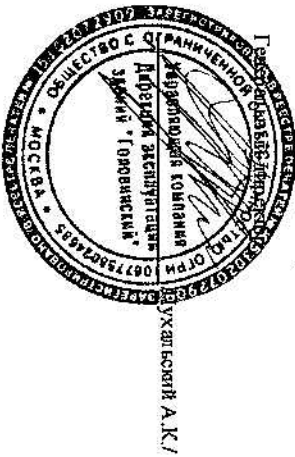
№ п/п	Наименование	Наличие (да/нет)	Единицы измерения	Количество	Состояние (удовл./неудовл.)
2.4	Надземные стены и перегородки	да	м ²	4762,0	Удовл.
2.4.1	Длина межпанельных швов	нет	м	0	
2.5	Перекрытия	да	м ²	8204,0	Удовл.
2.5.1	Количество этажей	да	шт.	5	Удовл.
2.6	Крыши	да	м ²	1774,0	Удовл.
2.6.1	Количество крыш	да	шт.	1	Удовл.
2.6.2	Протяженность свесов	да	м	260,0	Удовл.
2.6.3	Площадь свесов	да	м ²	130,0	Удовл.
2.7	Двери	да	шт.	14	Удовл.
2.8	Окна	да	шт.	35	Удовл.
3	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование				
3.1	Лифты и лифтовые оборудование	нет	шт.	0	
3.1.1	Площадь кабин	нет	м ²	0	
3.2	Мусоропроход	нет	шт.	0	
3.2.1	Длина ствола	нет	м	0	
3.2.2	Количество запорных устройств	нет	шт.	0	
3.3	Вентиляция	да	м	834,0	Удовл.
3.3.1	Количество вентиляционных каналов	да	шт.	278	Удовл.
3.4	Дымовые коробки/вентиляционные коробки	да	шт.	21	Удовл.
3.5	Водосточные желоба/водосточные трубы	да	шт.	14	Удовл.
3.5.1	Протяженность желобов/труб	да	м	70,0	Удовл.
3.6	Светильники	да	шт.	84	Удовл.
3.7	Системы дымоудаления	нет	шт.	0	
3.8	Длина магистралей	да	м	140,0	Удовл.
3.9	Сети электроснабжения	да	м	790,0	Удовл.
3.10	Сети теплоснабжения	да	м	555,0	Удовл.
3.11	Защитная, вентиляционная, крышная системы теплоснабжения	да	шт.	172	Удовл.
3.12	Электронные узлы	да	шт.	7	Удовл.

№ п/п	Наименование	Наличие (да/нет)	Единицы измерения	Количество	Состояние (удовл./не удовл.)
3.13.	Радиаторы	да	шт.	576	Удовл.
3.14.	Полотенцесушители	да	шт.	139	Удовл.
3.15.	Насосы	нет	шт.	0	
3.16.	Трубопроводы холодной воды	да	м	385,0	Удовл.
3.17.	Трубопроводы горячей воды	да	м	206,0	Удовл.
3.18.	Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	да	шт.	94	Удовл.
3.19.	Коллекторные приборы учета	нет	шт.	0	
3.20.	Трубопроводы канализации	да	м	140,0	Удовл.
3.21.	Сети газоснабжения	да	м	280,0	Удовл.
3.22.	Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	да	шт.	1	Удовл.
3.23.	Калориферы	нет	шт.	0	
3.24.	Указатели наименования улицы, перекрестка, площади и пр. на фасаде многоэтажного дома	да	шт.	1	Удовл.

Управляющая организация

ООО УК ДЗЗ «Головинский»

Собственник



Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
ул. Кузнецкий бульвар, д.39, кор.1
и иных связанных с управлением Многоквартирным
домом документов

№ п/п	Наименование документа	Количество	Примечания	
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)	1	Оригинал	
2.	Документы (акты) о приеме результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	1	Оригинал	
3.	Документы (акты) о приеме результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	-	-	
4.	Акты осмотра, проверки состояния испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	1	Оригинал
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	1	Оригинал
		4.3. механического оборудования	1	Оригинал
		4.4. электрического оборудования	1	Оригинал
		4.5. санитарно-технического оборудования	1	Оригинал
		4.6. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)	1	Оригинал
5.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электрооборудования, холодного и горячего водоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсообеспечивающей организацией	7	Оригинал	
6.	паспорта лифтового хозяйства:	0	-	
7.	протоколы измерения сопротивления электросетей.		Оригинал	
8.	протоколы измерения вентиляции		Оригинал	
Собственников				
				
Пискаревский А.К. /				

[illegible][illegible]

Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги
при предоставлении услуг ненадлежащего качества
и (или) с перерывами, превышающими
установленную продолжительность

Предоставляемые услуги	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа ежесуточно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,1% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом поправки № 1
1.1. Всперебное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа ежесуточно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,1% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом поправки № 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам; нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальных услуг (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,3 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водозаборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отклоняющемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отклоняющемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.1. Всперебное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа ежесуточно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,1% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом поправки № 1
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке отклонение		а) за каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы

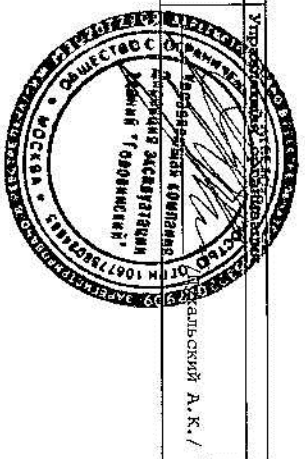
разбора: а) не менее 60 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75 °С для любых систем теплоснабжения	температура горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С	(суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40 °С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальных услуг (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,3 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отклоняющемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отклоняющемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальных услуг (независимо от показаний приборов учета)
3. Водопотребление		
3.1. Всперебное круглосуточное водопотребление в течение года	допустимая продолжительность перерыва водопотребления: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа ежесуточно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водопотребления, размер платы снижается на 0,1% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом поправки № 1
4. Электрообеспечение		
4.1. Всперебное круглосуточное электрообеспечение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электрообеспечения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервируемых источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электрообеспечения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,1% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом поправки № 1
4.2. Постоянное соответствие напряжению, частоте действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час отклонения напряжения, частоты от установленных стандартов (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,1% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом поправки № 1
5. Газоснабжение		
5.1. Всперебное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,1% от размера платы,

5.2. Постоянное соответствие	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снижения давлений: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление	допускается	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °С; в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С; г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С
6.1. Беспрерывное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допускается	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18 °С (в отопительных комнатах +20 °С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 °С и ниже +20 (+22) °С; б) в других помещениях – в соответствии с ТСОТ в 31617-2000.	допускается снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 ч) – не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилых помещениях в дневное (от 5 до 0 часов) не допускается; температура при определении платы исходя из нормативов потребления	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения не допускается; температура при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см.); б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Прочие отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см.); в) с жидкими отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см.) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления; герметичности

Примечания:

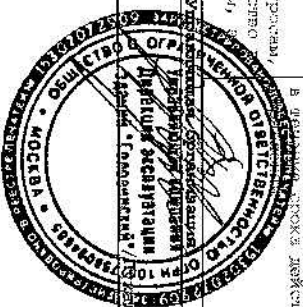
- 1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг правящихших установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, в такие времени не предоставления коммунальной услуги.
- 2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.
- 3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.



Содержания: Удостоверение: Подпись: А.К. /

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирными домами

Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в порядке, определенном Управляющей организацией
3. Заключение договоров с ресурснообеспечивающими организациями	в срок, установленный договором
4. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, высказание задолженности оплате, проведение текущей сверки расчетов (с привлечением третьих лиц).	ежемесячно
5. Осуществление контроля за качеством по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД	в порядке, определенном Управляющей организацией
6. Прием граждан (наименований, собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	ежедневно по графику такого приема, определенному Управляющей организацией
7. Осуществление письменных уведомлений собственников и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном договором управления
8. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направлению заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течение 10 календарных дней с даты получения
9. Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги по требованию пользователей помещений или заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов (с привлечением третьих лиц)	не позднее 10 рабочих дней после обращения в Управляющую организацию
10. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	при необходимости
11. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах.	в сроки, установленные договором управления
12. Ведение бухгалтерского учета и другой отчетности, установленной действующим законодательством	постоянно
13. Решение вопросов пользования общими имуществом	в порядке, установленном Общим собранием собственников
14. Раскрытие информации о деятельности по управлению МКД	в порядке, установленном договором управления
15. Координационное сопровождение по вопросам законности с ипотечными и другими финансовыми организациями МКД, предоставление сведений, данных интересов управляющей компании, также интересов собственников.	в течение срока действия договора управления
Сособственников	Управляющая организация

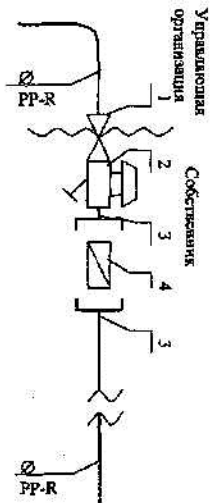


Директор А.К. /

СХЕМА
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема

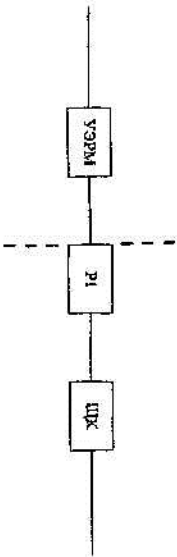


1. Шаровый кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СТИ Ду

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровый кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



УЭРМ - устройство этажное распределительное

P1 - сечение электрический, Р-тарифный

ЦК - щиток квартирный

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровый кран).

