

ДОГОВОР № 1538/2014
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

(между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией)

г. Москва

" 18 " 12 2014 г.

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Крюково» (далее- Управляющая организация) являющаяся членом Саморегулируемой организации НП «Объединение организаций в области профессионального управления недвижимостью «Гарантия» (далее – СРО) в лице директора Коваленко Александра Сергеевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и Государственное казенное учреждение города Москвы «Дирекция заказчика жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Зеленоградского административного округа», являющееся полномочным представителем города Москвы, как собственника жилых и нежилых помещений в соответствии с Приложением № 8 к настоящему договору 10-14 этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: 124683, г. Москва, г. Зеленоград, корпус 1538 (далее – Многоквартирный дом) в лице директора Карпова Вардана Артапесовича, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 ЖК РФ и решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «09» января 2014 г. № 3), хранящегося у председателя Совета МКД по адресу г. Зеленоград, корп. 1538.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом о защите прав потребителей, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307; «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждённого постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011г. № 354; «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание и ремонт», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491; Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"), утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416; «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», утверждённые Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290; иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, постановлениями Правительства РФ, нормативными и правовыми актами города Москвы.

В случае несоответствия условий настоящего договора нормативным актам органов

и местного самоуправления применению подлежат последние.
При исполнении Договора в части, прямо неурегулированной условиями Договора, применяются нормы жилищного законодательства и иными законами и иными актами, не противоречащими нормам жилищного законодательства.

ст.44, ст.161, ст.162 ЖК РФ, перечень полномочий Общего собрания, равно как и управления МКД не является закрытым.



2. Цель и предмет Договора.

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных, комфортных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и сохранность общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Москва, г. Зеленоград, корп. 1538, в соответствии с настоящим Договором в течение согласованного в пункте 9.1 настоящего Договора срока за плату, указанную в настоящем Договоре, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам максимально эффективно, разумно и добросовестно в соответствии с п. 3.1.5. п.3.1.6. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Собственник через своего представителя – председателя Совета многоквартирного дома (в случае получения им соответствующих полномочий от собственников и оформленных в соответствии с гражданским законодательством) обязуется принимать результат оказанных услуг и оплатить их самостоятельно в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством РФ.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3 Требования к оказанию услуг, являющихся предметом настоящего Договора, а также их объем, качество, стоимость и этапы предоставления определяются Приложениями № 3-6 на оказание услуг, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору. В соответствии с п.1. раздел II Правил содержания общего имущества многоквартирного дома № 491 состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества. Состав и границы общего имущества определяются ч. 1 ст. 36, ст. 39, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ; п. 1- 9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения». По решению общего собрания собственников жилья этот перечень может быть изменен.

2.5. Отдельные условия настоящего договора, а именно:

- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация;
- перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- план по проведению работ (оказанию услуг) по содержанию и ремонту общедомового имущества МКД;

устанавливаются общим собранием собственников на последующие периоды путем ежегодного пересмотра условий, указанных в приложении № 3,4 к настоящему Договору, плана по проведению работ (оказанию услуг) по содержанию и ремонту общедомового имущества МКД с

действующего законодательства.

Отдельные условия, указанные в п. 2.5. настоящего Договора, оформляются отдельными актами, утверждаемыми общим собранием собственников Приложениями № 3,4 к настоящему Договору. План по проведению работ (оказанию услуг) по содержанию и ремонту общедомового имущества МКД утверждается 1 января текущего года на текущий год.

План по проведению работ (оказанию услуг) по содержанию и ремонту общедомового имущества МКД на общем собрании при



голосовании по вопросам повестки дня является оформление протокола общего собрания.

2.5.2. В случае, если до истечения срока, указанного в п.2.5.1 настоящего Договора собственниками помещений в многоквартирном доме не будет проведено общее собрание, Управляющая организация самостоятельно принимает решение об изменении Приложений № 3 и 4 к настоящему Договору, плана по проведению работ (оказанию услуг) по содержанию и ремонту общедомового имущества МКД. Управляющая организация уведомляет Собственников о принятом решении путем размещения Приложений № 3 и 4, плана по проведению работ (оказанию услуг) по содержанию и ремонту общедомового имущества МКД на информационном стенде на первом этаже каждого подъезда.

2.6. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома 124683, г. Зеленоград, корп. 1538;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ кварт. № 4315/29, инвент. № 776;
- в) серия, тип постройки П - 44;
- г) год постройки 1993
- д) этажность 10 - 14 этажей
- е) количество квартир 190 кв.
- ж) общая площадь с учетом летних помещений 11008 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних 10588 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений 102 кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета на 24.11.2009 г. - 16 %;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта - не проводился
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - нет
- н) правовой акт о признании дома ветхим нет
- о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества - нет ;
- п) кадастровый номер земельного участка - нет

2.7. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и общедомовое имущество в нем, а также права владения, пользования и распоряжения общедомовым имуществом собственников помещений.

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 для Собственников выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями федеральных законов, распоряжений Правительства Москвы, Департамента ДЖКХиБ г. Москвы, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных правовых актов.

3.1.2. Обеспечить безопасность проживания, обеспечить жёсткий режим доступа в технические помещения дома, в том числе с использованием сигнализации и диспетчерской службы управляющей организации, соблюдать характеристики надежности и безопасности многоквартирного дома, имущества, жизни и здоровья жильцов; поддержание архитектурного облика дома в соответствии с проектной документацией (в соответствии с п. 10 Постановления Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г.)



соблюдение мер противопожарной безопасности многоквартирного дома, пожарной безопасности при выполнении работ и оказании услуг по содержанию и ремонту общего имущества (ФЗ № 69 от 21.12.1994 «О пожарной безопасности»; Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 г. № 390).

Собственнику услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню услуг и работ в соответствии с приложениями

№ 3 и № 4 к настоящему Договору, утверждённому общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, включающему услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывозе твердых бытовых отходов с контейнерных площадок в соответствии с перечнем и периодичностью, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.5. Своевременно, непрерывно и надлежащим образом предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 г., «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждённого постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011г. № 354 установленного качества согласно приложению № 5 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:¹

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

3.1.6. Своевременно, непрерывно и надлежащим образом предоставлять и обеспечивать предоставление иных услуг, в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в этом доме, в том числе:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- обеспечение охраны подъездов посредством консьержей.

Обеспечить заключение договоров с подрядными организациями, участвующими в предоставлении услуг, имеющих надлежащую квалификацию и подготовку работников, в целях организации предоставления услуг, соответствующих требованиям настоящего Договора.

3.1.7. Информировать в обязательном порядке Совет МКД о заключении указанных в п.п. 3.1.5 и 3.1.6 договоров и порядке оплаты услуг путём предоставления копий договоров председателю Совета МКД, любому собственнику по письменному запросу.

3.1.8. Обеспечить установку, ввод в эксплуатацию, сохранность, техническое обслуживание, в том числе проведение проверок и прочих регламентных работ общедомовых приборов учёта всех предоставляемых коммунальных услуг, а также приборов учёта расходования ресурсов на общедомовые нужды. Обеспечить ежемесячный доступ комиссии собственников в технические помещения для контрольного снятия показаний приборов учёта, проверки их состояния и сохранности.

Ежемесячно информировать Совет МКД о показаниях общедомовых счётчиков, расходах по каждому виду коммунальных услуг дома по письменному запросу.

Организовать и проводить учёт расходования коммунальных ресурсов на общедомовые нужды исключительно по соответствующим приборам учёта.



имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг (нанимателям, арендаторам), в объёмах и с качеством, предусмотренными

угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону в соответствии с Постановлением Госстроя РФ № 170, а также другими нормативными документами.

3.1.18. Принять по акту от предыдущей Управляющей организации всё общедомовое имущество, договоры и документацию. Вести, хранить и актуализировать (обновлять) документацию (техническую документацию, базы данных), полученную от управлявшей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 1, № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. Информировать Собственника, Совет МКД о сроках проведения таких осмотров. По требованию Собственника, Совета МКД, привлекать его к их проведению. В течение 5 рабочих дней со дня обращения Совета МКД, предоставлять в письменном виде для ознакомления указанные в настоящем пункте документы.

3.1.19. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц пользующихся его помещением (-ями) в многоквартирном доме, организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим 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 отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, управляющая организация в течение 5-20 (пяти - двадцати) рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения. (Ст. 31 Закона о защите прав потребителей; Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 раздел IV пункт 40а);

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Управляющая организация несёт ответственность за нарушение сроков ответа на заявления, жалобы, претензии в рамках, установленных законодательством РФ.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.20. На основании актов осмотра многоквартирного дома, подписанных Сторонами, предоставлять собственникам предложения о необходимости проведения текущего планового, внепланового ремонта, капитального ремонта многоквартирного дома, либо отдельных его сетей 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 текущего, капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.22. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным МКД по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в том числе: акты осмотров, сметы, дефектные ведомости, техническую документацию и т.п.

и обеспечивать права Собственника по осуществлению им или его представителями пользования техническими помещениями; по контролю проводимых управляющей организацией работ по контрольному снятию собственником показаний общедомовых приборов учета расхода коммунальных ресурсов на общедомовые нужды.



3.1.23. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления 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.

3.1.24. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.25. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.22. настоящего Договора.

3.1.26. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку собственника или заявку собственника в ОДС на их устранение. При этом сроки устранения выявленных недостатков и дефектов выполненных работ не могут превышать сроки, указанные в приложении № 6 к настоящему Договору.

3.1.27. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10-ти 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.

3.1.28. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.29. 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, при их наличии.

3.1.30. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.31. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения (и) момента проведения указанных работ.

По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить, либо организовать плату за жилое помещение, коммунальные услуги и выдачу документов, своевременность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям законодательством и настоящим Договором, а также с учетом исполнения установленных федеральным законом или Договором неустоек



3.1.33. Предоставлять Собственнику письменный отчет о выполнении Договора за истекшее 1-е полугодие до 01 августа текущего года, за истекшее 2-е полугодие до 01 марта года, следующего за отчетным годом, действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия, используя Примерную форму отчета управляющей организации о выполненных работах и оказанных услугах по договору управления многоквартирным домом, утверждённую Распоряжением ДЖКХиБ от 26.03.2010 № 05-14-59/0 «О мерах по совершенствованию управления многоквартирными домами в городе Москве», или размещённую на портале «Дома Москвы».

В отчете указывается: соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.1.34. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника (ов) для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.35. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.36. 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.

Не допускать изъятия или замены общедомового имущества, его элементов, частей и систем, без предварительного согласования с собственником или его представителем – Советом МКД.

Не допускать размещения в МКД оборудования, приборов, устройств, систем и т.п., не являющихся собственностью жильцов МКД без разрешения на то общего собрания собственников, либо Совета МКД.

В случае выявления оборудования и систем, не принадлежащих собственникам помещений МКД, незамедлительно в письменном виде информировать их о таких фактах.

Не допускать изъятия или замены общедомовых приборов учета расходования коммунальных ресурсов (вне зависимости от их формы собственности), а также приборов учета расходования ресурсов на общедомовые нужды без предварительного контрольного снятия показаний с них, при обязательном присутствии при этом собственников МКД или их представителей – Совета МКД.

В случае если управляющая организация допустит изъятие или замену общедомовых приборов учета расходования коммунальных ресурсов или приборов учета расходования ресурсов на общедомовые нужды без участия в этом собственника или его представителя – Совета МКД, собственник имеет право прекратить оплату потребления данных коммунальных ресурсов с момента последнего снятия контрольных показаний до момента восстановления приборов учета с составлением совместного с Советом МКД акта и контрольного снятия показаний приборов учета.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определения Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом заключать соответствующие договоры.

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



при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования общего имущества в установленном порядке.

Управляющие организации, получившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме от Управляющей организации, после вычета установленных законодательством Российской Федерации расходов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в пользу Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по

объемах таких работ, а также предоставить в его распоряжение всю разрешительную документацию на установку и эксплуатацию таких систем и устройств, в том числе: санитарную, противопожарную, на совместимость с уже установленными в доме системами и устройствами и прочую, В обязательном порядке информировать Собственника о планировании, стоимости проведения таких работ в доме, порядке использования систем путём размещения информации на первых этажах подъездов в прилифтовых холлах.

3.1.45. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению 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.

3.1.46. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы. Довести до сведения Собственников (нанимателей, арендаторов) информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом.

3.1.47. Подготовить до 30 сентября текущего года в соответствии с условиями п. п. 4.1. п. 4.6. Договора информацию, документы и предложения по содержанию и ремонту общего имущества дома для их обсуждения и утверждения на общем собрании собственников МКД по установлению⁴ на следующий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечня работ и услуг, перечня работ по ремонту общего имущества, предусмотренных приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору.
- плана по проведению работ (оказанию услуг) по содержанию и ремонту общедомового имущества МКД.

В случае, если до истечения срока, указанного в п. 3.1.47 настоящего Договора управляющей организацией не будут представлены предложения согласно п. 3.1.47, собственники самостоятельно принимают решение об изменении Приложений № 3,4, плана работ на следующий год.

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 (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора и законодательными актами.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Заключить с МФЦ района договор на организацию начисления и сбора платежей и информировать о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора)⁵.



3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством. (раздел X Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 (в ред. постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354)

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Нести бремя расходов на содержание принадлежащего(их) на праве собственности помещения (ий), а также расходов за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему (и капитальному) ремонту общего имущества многоквартирного дома, соразмерно своей доли в праве общей собственности на имущество и расходов за коммунальные услуги, а также нести прочие расходы, предусмотренные настоящим Договором и/или решениями общих собраний собственников дома. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (-ями).

3.3.2. В соответствии п. 17. Правил содержания общего имущества № 491 Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Обязаны утвердить план по проведению работ (оказанию услуг) по содержанию и ремонту общедомового имущества МКД. Услуги и работы, утверждённые на общем собрании собственников помещений являются обязательными для управляющей или подрядной организации при условии их соответствия действующему законодательству.

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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета, в случае, если помещение владельца оборудовано приборами учета; осуществлять оформление ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию, их ремонт, обслуживание и своевременную поверку в помещении Собственника; при наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно снимать показания квартирных приборов учета и передавать их в МФЦ; одновременно с оплатой выставленных счетов за коммунальные услуги предоставлять в письменной форме Управляющей организации информацию о показаниях индивидуальных приборов учета; не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок 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 совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

не допускать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не пользоваться своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами в помещениях общего пользования;

не осуществлять производство в помещении работ или совершения других действий, нарушающих целостность общего имущества в многоквартирном доме;



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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

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

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.)

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств вода-, 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.6. Своевременно информировать Управляющую организацию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении Владельца (Собственника) и в местах общего пользования в доме. При необходимости размещать соответствующую заявку в Управляющей организации или в круглосуточной диспетчерской службе.

3.3.7. Соблюдать требования настоящего Договора, действующие Правила пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в помещении Владельца и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков в



Optimization Software:
www.balesio.com

ования.
ать санитарно-гигиенические нормы содержания животных. Не содержать на животных, птиц, пчел и иных живых существ. При содержании животных в полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с плого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле овой территории.

ответственность за нарушение качества предоставляемых жилищно-

коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.

3.3.11. Не допускать причин возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, электропроводке, санитарно-техническом оборудовании, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении Владельца (Собственника) путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Владельца самостоятельно, силами Управляющей организации или сторонних организаций.

3.3.12. Нести ответственность за ущерб нанесенный общему имуществу дома, имуществу других Владельцев, имуществу Управляющего или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Владельцем требований настоящего Договора, в том числе п.п. 2.2.23, 2.2.26; разрушения Владельцем общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Владельца; повреждения инженерных сетей находящихся в помещении Владельца, доступ к которым для проведения профилактического обслуживания и ремонта был ограничен Владельцем.

3.3.13. Нести ответственность за ущерб нанесенный общему имуществу дома, имуществу других Владельцев, имуществу Управляющего или третьих лиц в результате привлечения Владельцем сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Владельца и/или Управляющей организации.

3.3.14. Не нарушать установленные нормативными актами правила проведения работ по обустройству и переустройства жилых помещений.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах.

3.4.2. В соответствии ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, Собственник имеет право на выбор управляющей организации, определение условий договора с ней; право устанавливать сроки действия договора на общем собрании собственников. Определять структуру платы за содержание и ремонт жилья, порядок проведения текущего ремонта, капитального ремонта.

3.4.3. Требовать от Исполнителя надлежащего исполнения обязательств в соответствии с настоящим Договором, требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.4. Требовать от Исполнителя предоставления документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом, информацию о заключенных ею договорах, об объемах и качестве коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты (лично или через своего представителя). Данные требования Собственник предъявляет в письменном виде.

3.4.5. Получать от Исполнителя акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

3.4.6. Собственники вправе самостоятельно или через Совет МКД осуществлять контроль за выполнением обязательств по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с договором управления многоквартирным домом и договорами оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с организациями, осуществляющими свою деятельность, в ходе которого:

осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) в многоквартирном доме и подписывать соответствующие акты; участвовать в приемке дома к сезонной эксплуатации и подписывать соответствующие акты; участвовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией,



связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

в) знакомиться с содержанием проектной, технической и иной документации на многоквартирный дом.

г) знакомиться со сметами, с условиями сделок, договоров, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

д) утверждать сметы расходов и порядка проведения работ, годовой план работ по дому.

е) проводить контрольные снятия показаний общедомовых приборов учёта расходования коммунальных ресурсов и приборов учёта расходования ресурсов на общедомовые нужды.

ж) проверять состояние и сохранность общедомового имущества в технических помещениях, иных помещениях общего пользования, о чём председатель Совета МКД, Собственник письменно уведомляет Управляющую организацию не менее чем за трое суток до даты проверки. При этом Управляющая организация не имеет права препятствовать проведению указанных проверок и контрольному снятию показаний приборов учёта. Результаты проверок и снятия контрольных показаний оформляются актами согласно пп. 6.4.-6.6 настоящего Договора.

3.4.7. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, Совета МКД оформленное в письменном виде.

3.4.8. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо их выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.18 настоящего Договора.

3.4.9. 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.

3.4.10. Требовать уплаты исполнителем неустоек (штрафов, пеней), возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя, общедомовому имуществу, морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, вследствие:

а) невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору;

б) осуществления Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, приведших к порче, уничтожению общего имущества в многоквартирном доме или помещений, принадлежащих Собственнику.

3.4.11. Требовать от Управляющей организации предоставления отчета за полугодие о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.33, а также предложений по п. 3.1.20 и п. 3.1.47 и раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.46. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.12. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

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

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

ра и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в и на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.ст. 249, 289 ГК РФ и Размер платы для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за жилого помещения за 1 кв. м. в месяц, устанавливаемым Правительством



Москвы на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Управляющая организация вправе внести до 30 сентября текущего года свои предложения по определению цены Договора в части общего имущества на следующий год, перечню услуг и работ по содержанию общего имущества, перечню работ по ремонту общего имущества, плана по проведению работ (оказанию услуг) по содержанию и ремонту общего имущества. Такие предложения вносятся в письменной форме председателю Совета МКД; Совет МКД в течение 10 дней рассматривает предложения УО. Разногласия по определению цены договора должны решиться в течение 10 дней. Указанные предложения подлежат обязательному рассмотрению общим собранием в течение 60 (шестидесяти) календарных дней со дня их внесения на общее собрание.

4.3. Цена Договора определяется в соответствии с долей Собственника в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (Приложением 8), определенной как часть:

- общей стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленной Правительством Москвы соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий на очередной год на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в Многоквартирном доме, в размере 3 116 683,68 руб. (три миллиона сто шестнадцать тысяч шестьсот восемьдесят три рубля 68 коп.) в год, при этом перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенные в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, должны быть согласованы сторонами с учетом рассчитанной общей стоимости;

- стоимости коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме за предыдущий год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора, в размере 9 828478,15 руб. (девять миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч четыреста семьдесят восемь рублей 15 коп.) в год, в том числе НДС 1 499 259,38 руб. (один миллион четыреста девяносто девять тысяч двести пятьдесят девять рублей, 38 коп.).

В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору. Указанные приложения с измененной стоимостью работ и услуг предоставляются Собственнику в срок, установленный настоящим Договором⁶.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям. Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги осуществляется на основании раздела III Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 (в ред. постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354)



Optimization Software:
www.balesio.com

ы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным
ной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.
одержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно
ещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца,
им месяцем.

я в случае применения цен, ставок и тарифов, установленных Правительством Москвы.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по поручению Управляющей организации⁷. Расчеты за жилищные, коммунальные и прочие услуги, в том числе с обработкой персональных данных собственника (ов), осуществляются через систему МФЦ Зеленоградского административного округа. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В соответствии с п.38 раздела III Правил оказания коммунальных услуг № 354 в выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) 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 (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного 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 услуг⁸, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет № 40911810100180000361 в Банке Москвы БИК 044525219, ИНН 7702000406, к/с 30101810500000000219.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение 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 Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 раздел VI. (в ред. постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и

⁷ В данном пункте указывается наименование организации, с которой управляющая организация заключила соответствующий договор, предусмотренный п. 3.2.6.

⁸ В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными актами местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29.07.2017 № 152-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации до внесения изменений в действующие нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.



ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 (в ред. постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354) раздел VII.

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

Не подлежат оплате и включению в акт сдачи-приемки услуг единицы услуг, которые не оказывались вообще, либо оказывались с нарушением требований настоящего Договора.

4.14. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.8. настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.15. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба 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 № 5 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. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

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 целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение 7).

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника (Пользователя) является:

- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен, потолка, пола помещения, оконные зазоры в помещении (квартиру);
- по водоснабжению — до первого отключающего устройства от стояковых ХВС, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей — по вентилем на стояках; е на системе канализации — до первого раструба на отводе стояка в помещении Собственника;
- по электроснабжению — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в помещении Собственника. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.



5.3. 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 (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника, произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.5. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.6. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.7. В случае неисполнения Управляющей организацией пункта 5.6 настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация или в надзорные органы.

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

6.1. Основными целями контроля со стороны Собственников, Совета МКД за деятельностью управляющей организации являются:

- оценка правильности формирования годового плана работы по корп. 1538 в части объемов, стоимости, периодичности и качества предоставляемых услуг (выполняемых работ).
- выявление отклонений в деятельности УК по исполнению годового плана (соотношение плановых и фактических значений результатов, выполнение дополнительных видов деятельности при невыполнении или некачественном выполнении основных видов деятельности и др.)

6.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом МКД, Собственниками и уполномоченными им лицами, привлекаемыми собственниками помещений аудиторами, инженерами, иными специалистами; органами местного самоуправления и государственными органами в соответствии с их полномочиями посредством:

- получение от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о документах, связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом, о перечнях, объемах, качестве, стоимости и периодичности фактически выполненных работ;
- получение информации о сумме собранных с Собственников (нанимателей) денежных средств на оплату услуг по содержанию и ремонту жилого помещения и коммунальным услугам по корп. 1538;
- получение информации о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед другими управляющими организациями по корп.1538;



подписывается остальными членами комиссии.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; Дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.6. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй — Управляющей организации.

7. Порядок изменения, дополнения и расторжения Договора.

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за три 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;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору (более 3-х 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, о чём Стороны должны быть предупреждены не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора.

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

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через три 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 Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Учитывается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

Настоящий Договор не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) в соответствии с настоящим Договором, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией работ и услуг в рамках настоящего Договора.

Стороны настоящего Договора управляющая организация обязана самостоятельно, за



собственные денежные средства, полностью рассчитаться по текущим долгам со всеми ресурсоснабжающими организациями и компаниями, а также с прочими организациями и фирмами за проведенные в доме работы и оказанные услуги по обслуживанию МКД; передать Совету МКД полный комплект подтверждающих это финансовых документов.

При расторжении настоящего Договора управляющая организация обязана передать по акту другой управляющей организации, которую выбрало общее собрание собственников, а в случае, если такое собрание не определило новую управляющую организацию, то Председателю Совета МКД в сроки не позднее 30 суток до даты расторжения Договора, следующее:

- всё общедомовое имущество МКД;
- полный комплект проектной, технической, финансовой, коммерческой документации по многоквартирному дому, включая договоры с энергоснабжающими, подрядными и прочими организациями и компаниями.
- полный комплект отчетных финансовых документов, включая полугодовые и годовые финансовые отчеты по состоянию на текущую дату передачи;
- ключи от технических помещений.

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.7. Изменения и дополнения условий настоящего Договора возможны по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются в письменном виде путем подписания сторонами дополнительных соглашений к настоящему Договору. Дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и вступают в силу с момента их подписания Сторонами, если иное не предусмотрено такими Дополнительными соглашениями. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Договором управления предусмотрен обязательный претензионный порядок разрешения споров. Собственник перед обращением в суд обязан направить в Управляющую организацию претензию лично или заказным письмом. Управляющая организация обязана предоставить ответ в течение 10 дней.

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 193-ФЗ "Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)" урегулирование споров может проходить способом урегулирования споров при участии медиаторов.

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. К отношениям Сторон по настоящему Договору и в связи с его исполнением применяется действующее законодательство Российской Федерации.

8.2. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора через уполномоченный представительный орган Совет МКД, выбранный решением общего собрания, или лично.

8.3. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая



обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротств 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 предъявляет 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.

8.4. Если обстоятельства 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.

8.5. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они согласованы обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 2 (два) года и вступает в действие⁹ с «18» декабря 2014 года.

9.2. 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 /или на иных условиях.

9.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного, установленного такими договорами срока, не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения.

10.1. Договор управления многоквартирным домом заключается в двух экземплярах в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора (п.1 ст. 162 ЖК РФ).

10.2. Для каждого собственника в многоквартирном доме этот договор обязательный, то есть собственник обязан его заключить, если на общем собрании собственников жилья большинством голосов было принято решение об управлении домом посредством Управляющей компании.

10.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его составными частями. Договор составлен на 23 страницах и содержит 8 приложений.



Optimization Software:
www.balesio.com

содержание общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Зеленоград, корп.

технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с

либо предусмотрен иной порядок вступления Договора в действие, например, согласно п.7 ст. 162 ЖК РФ.

управлением многоквартирным домом документов на 2 стр.

3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на 4 стр.

4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 3 стр.

5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на 3 стр.

6. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 2 стр.

7. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на 1 стр.

8. Сведения о Собственниках по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме на 1 стр.

Реквизиты сторон:

Собственник: *(представитель собственников)*

Юридический адрес: 124482 Москва, Зеленоград, Центральный проспект д.1, комн.252
Фактический адрес: 124365 Москва, Зеленоград, корп. 2022, н/п IV, тел. 499-210-20-89, 499-210-29-20.
р/с 40201810200000000001
л/с 0392112000720211 в ФКУ ЗелаО г. Москвы
ИНН 7735539994
КПП 773501001
БИК 044583001
ОКПО 86398934
ОКОГУ 23260

Управляющая организация:

Юридический и фактический адрес:
124683, Москва, Зеленоград, корп. 1529. Тел. 717-26-69.
р/с 4060181000003000002 отделение 1 Московского ГТУ
Банка России, Москва 705
ИНН 7735598855
КПП 773501001
БИК 044583001
ОКВЭД 70.32.1 ОКПО 33655325
ОКАТО 45272580000
ОГРН 5137746243905

Директор ГКУ «Дирекция ЖКХиБ ЗелаО»



/В.А. Карпов/

Директор
ГБУ «Жилищник района «Крюково»



/А.С. Коваленко/

