

0.39

« » 20 г.

39

Договор управления многоквартирным домом

г. Москва

Государственное Унитарное Предприятие ДЕЗ района Коньково, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице исполняющего обязанности директора ГУП района Коньково Белягиной Ольги Александровны действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, город федерального значения Москва)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)
именуемый в дальнейшем «Собственником» на основании Свидетельства

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)
или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «2» декабря 2006 г. № 15), хранящийся в ГУП ДЕЗ района Коньково по адресу: Москва, ул. Островитянова, д. 32.

1.2. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением общей площадью _____ кв. м, находящимся в многоквартирном доме по адресу: Островитянова д. 32

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания Собственников данного дома в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Правительства города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложением к настоящему Договору, указанным в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Островитянова д. 32, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным Договором.

2.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

адрес Многоквартирного дома Островитянова д. 32;

номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____;

серия, тип постройки 1-515-01;

год постройки 1950;

этажность 8;

количество квартир 432;

общая площадь с учетом летних помещений 21,942 кв. м;

общая площадь жилых помещений без учета летних 16,145 кв. м;

общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;

степень износа по данным государственного технического учета _____ %;

площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома _____ кв. м;

кадастровый номер земельного участка _____

(Технический паспорт жилого дома с описанием общего имущества хранится в управляющей компании.)

2.5. Передача прав на управление Многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм 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 случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить в выявленные недостатки за свой счет.
- 3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения(й) в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе: а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) газоснабжение; е) отопление.
- Для этого от своего имени и за свой счет заключать с организациями коммунального комплекса Договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, а также Договор на организацию расчетов за жилищно-коммунальные услуги и связанные с ним услуги. Осуществлять контроль за соблюдением условий Договоров, качества и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.
- 3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.
- 3.1.5. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 Договоров, условиях порядка оплаты коммунальных услуг.
- 3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт помещения, а также плату за коммунальные услуги, распоряжению Собственника обязанность по внесению платы за содержание и ремонт помещения, а также коммунальные услуги могут быть возложены на нанимателя, арендатора помещения.
- 3.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.
- 3.1.8. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено Настоящим Договором путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.
- 3.1.9. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и изменении размера платы за помещение, но не позже даты выставления платежных документов.
- 3.1.10. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных 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.
- 3.1.11. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 3.1.12. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы, а также правильности начисления установленных Федеральным законом или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).
- 3.1.13. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.14. В случае проведения работ в помещении Собственника направить ему письменное уведомление о проведении работ не позже, чем за три дня до их начала, и согласовать с Собственником время доступа в помещение.
- 3.1.15. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.1.16. Принимать участие в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и их прием в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.17. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.18. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (передавать ее иным лицам в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения.
- 3.1.19. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию, сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
- 3.1.20. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 3.1.21. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранение аварий, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.22. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.
- 3.1.23. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков, позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении.
- 3.1.24. По письменному запросу Собственника представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В случае, если договор заключен сроком один год – отчет предоставлять не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании Собственников помещений; в случае проведения

общего собрания в заочной форме отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных местах, определенных решением общего собрания Собственников помещений.

3.1.25. Не допускать использование жилищного и нежилого фондов, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.
- 3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.2.4. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять общему собранию Собственников помещений на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету расходов и доходов) на предстоящий год по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.
- 3.2.5. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей Собственников за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 3.2.6. Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом Многоквартирного дома, в отношениях с третьими лицами.
- 3.2.7. Управляющая компания осуществляет свою деятельность с объединенной диспетчерской службой по автоматизированному контролю и управлению инженерным оборудованием в жилищном фонде района Коньково.

3.3. Собственник обязан:

- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его 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 в помещения Собственника при его 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - в) 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 выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
 - е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - ж) не допускать производства 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 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. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час);
 - л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
- 3.3.4. 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.
- 3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- о заключенных Договорах найма (аренды), по которым обязанность 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).
- 3.3.6. 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.
- 3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме

3.4. Собственник вправе:

- 3.4.1. Требовать перерасчета размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.4.2. Требовать перерасчета 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.
- 3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.
- 3.4.5. Пользоваться общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с его назначением.
- 3.4.6. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией установленных норм и правил содержания общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме и придомовой территории.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

- 4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве общей Собственности на общее имущество, пропорциональной площади находящегося у Собственника жилого/нежилого помещения в соответствии со ст. ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ: по решению общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год, с учетом предложений Управляющей организации, в соответствии с решением Правительства Москвы, если Собственники помещений не приняли решения о выборе способа управления (часть 3 статьи 156 ЖК РФ) или об установлении размера платы за содержание и ремонт помещений (часть 4 статьи 158 ЖК РФ) (ненужное зачеркнуть).
- 4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:
- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;
 - стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложениях 1 и 2 к настоящему Договору;
 - стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с п.п. 4.3. и 4.4. настоящего договора.
- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными 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 Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.
- 4.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.6. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежного документа, выставляемого с помощью системы ЕИРЦ по поручению Управляющей организации.
- 4.7. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются:
- расчетный счет, на который вносится плата;
 - общая площадь помещения Собственника;
 - количество проживающих (зарегистрированных) граждан;
 - объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов;
 - установленные тарифы на коммунальные услуги;
 - размер платы за содержание и ремонт жилого помещения;
 - сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

В платежном документе для информации указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений коммунальных услуг, дату создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственники вносят плату за управление Многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном, (информационном) документе системы ЕИРЦ на счет № 40911810300180000284 в ОАО «Банк Москвы» города Москва, отделение «Гагаринское», БИК 044525219 (наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты)

ИНН 7728111460; К/с 30101810500000000219.

4.10. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодно водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. 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 к настоящему Договору.

4.13. 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.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности 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, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору 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 непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения. Неустойка может быть перечислена на указанный Собственником счет. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей, 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. 5.5. 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. Собственник помещения (за исключением Собственника – города Москвы в отношении жилых помещений) несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги нанимателем, арендатором принадлежащего ему помещения.

Уполномоченный представитель Собственника жилого помещения – города Москвы, являясь наймодателем по договору социального найма, обязан требовать с нанимателя своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также принять установленные законом меры по выселению нанимателя и проживающих с ним членов его семьи, если указанные лица в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

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 несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда

6.1. Собственник вправе обращаться в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

6.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, того или иного Собственника, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт, который подписывается комиссией, состоящая из трех человек, включая представителей Управляющей организации.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу, (допускаются фотографирование или видеосъемка с фиксированной датой); разногласия, особые мнения и возражения, возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

- 7.1. 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 заявлению одной из сторон.
- 7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.
- 7.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Форс-мажор

- 8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 8.2. 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.
- 8.3. 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.

9. Срок действия Договора

- 9.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с 01 января 2007 года. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для каждой из Сторон. Приложение к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.
- 9.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения друг друга Сторонами за месяц до даты расторжения.
- 9.3. Договор может быть пролонгирован на тот же период, если ни одна из сторон за 30 дней до окончания срока договора не уведомит о его перезаключении или расторжении.
- 9.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в Многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.
- 9.5. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении действия Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Реквизиты сторон

Собственник: _____ (наименование Собственника, при необходимости)

_____ (подпись) _____ (фамилия, инициалы)

Печать Собственника (для организаций)

Паспортные данные (для Собственников граждан):

паспорт серии 0501

выдан: (когда) 18.09

(кем) ОУД Коньково

(код подразделения) 442-142

Место жительства: Островитякова 930

1062

М.П.

Управляющая организация:

ГУП ДЕЗ района Коньково

г. Москва, Островитякова, д. 32; т. 429-61-91

Директор

_____ (подпись)

(Белягина О.С.)

(фамилия, инициалы)

М.П.

БИК 044525219

ИНН 7728111460

Р/С 40602810800330000018

ОАО «Банк Москвы» К/С 30101810500000000219

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды – 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
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	Отклонение состава и свойств холодной 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 коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных 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, 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 учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке 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	Допустимое отклонение температуры 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	а) за каждые 3°С снижения температуры выше допустимых отклонений – размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (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 коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 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, 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 учета)

3. Водоотведение 3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года перерыва водоотведения	Допустимая продолжительность а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения – размер 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
4. Электроснабжение 4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа – при наличии одного источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) 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
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Не допускается	За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) – размер 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
5. Газоснабжение 5.1. Бесперебойное 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 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	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 снабжения газом: 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 6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая 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	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

	в жилых помещениях от 12 до 10°С, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°С	
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18°С (в угловых 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 ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) – не более 3°С. Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4°С	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	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 температуры 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 прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	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)

Управляющая организация

Собственник

Подпись

М.П.

Примечание №1

В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установочную продолжительность платы за коммунальные услуги, при отсутствии коллективных или индивидуальных приборов учета, плата снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальных услуг, количества потребителей или общей площади жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальных услуг.

Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств автоматической защиты и иного оборудования, обеспечивающего бесперебойную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

Требования п. 6.2. применяют при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнении обязательных мер по утеплению помещений.

* Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 № 465