

**Договор
управления многоквартирным домом
(между управляющей организацией и собственником помещений)**

Москва

«16» августа 2012 г.

Государственное унитарное предприятие города Москвы Дирекция единого заказчика района «Южное Тушино», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Выстороп Надежды Владимировны, действующего на основании Устава и Собственник жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме № 13 по адресу: Москва, ул. Сахаровская, кв. № 13 этаж 3, лицей 3 д. 3 к. 40 именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе № 1 от «___» _____ 2012 г.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу N 170 от 27 сентября 2003 г., Постановлением Правительства Москвы № 465 от 04.06.1996 г. «О нормах расходов на эксплуатацию жилищного фонда», Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами 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 предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.
- 2.2. Управляющая организация в соответствии с приложениями к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в этом доме и лицам, которые пользуются помещениями в этом доме на законных основаниях. Коммунальные услуги Управляющая организация предоставляет в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. № 307, в том числе:
 - а) холодное и горячее водоснабжение;
 - б) водоснабжение;
 - в) электроснабжение;
 - г) газоснабжение;
 - д) отопление.Для этого от своего имени и за свой счет заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков. Осуществляет контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также ведет их учет.
- 2.3. **Общее имущество в многоквартирном доме** – принадлежащие Собственникам помещения 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, 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, конструкции

находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

- 2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.5. Состав и состояние общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.6. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений Управляющей организации.

2.7. В случае возникновения необходимости проведения работ и оказания услуг, не установленных настоящим Договором, собственники помещений на общем собрании утверждают необходимые объемы работ и услуг, сроки их проведения, а также стоимость, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

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 в интересах собственников помещений в нем и целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.
 - 3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством, устранять все выявленные недостатки за свой счет. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.
 - 3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и иным проживающим на законных основаниях гражданам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.
 - 3.1.4. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
 - 3.1.5. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению. Время прибытия аварийной бригады с момента поступления заявки не должно превышать 30 минут. Выполнение аварийных работ производится в соответствии с предельными сроками, установленными Постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 276-ПП.
 - 3.1.6. Хранить и актуализировать всю техническую документацию по многоквартирному дому, вносить в нее изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По запросу Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
 - 3.1.7. Организовывать и вести прием Собственников по вопросам исполнения настоящего Договора, предоставлять необходимые сроки рассмотрения жалоб (заявлений, обращений, претензий).

- в случае получения заявления в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии), связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, направлять потребителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении в указанном порядке.

Претензии и/или жалобы могут быть предъявлены жильцом в течение 15 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии и/или жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющей организацией не рассматриваются.

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

3.1.9. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по запросу имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.10. Информировать Собственника (потребителя) в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг. Информировать Собственника (потребителя) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.11. В случае предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет соответствующей платы.

3.1.12. Принимать участие в приёме индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг.

3.1.13. Не менее, чем за 3 дня до начала проведения работ внутри жилого помещения Собственника, согласовать с ним дату и время доступа в помещение.

3.1.14. Предоставлять общему собранию Собственников отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора сроком на один год, не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактического перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, перечню и размеру платы, установленным настоящим Договором, количеству предоставлений, заявлений и жалоб Собственников и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков.

3.1.15. В течение срока действия настоящего Договора по запросу Собственника предоставлять квартальные отчеты о выполненных работах и услугах по Договору, а также сведения о ценах и стоимости услуг.

3.1.16. Предоставлять согласно Постановлению Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731 сведения о доходах и расходах, полученных за оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.17. Принимать от Собственника плату за жилое помещение и коммунальные услуги согласно выставленному управляющей организацией (или уполномоченной организацией) платежному документу.

3.1.18. В течение первого квартала года, следующего за отчетным, Управляющая организация представляет общему собранию собственников помещений многоквартирного дома (совесть дома) отчет о выполненных работах и использованных средствах.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему

Договору.

3.2.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине

Собственника.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния

инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность и согласовав с ним дату и время осмотра.

3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника.

3.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, актами органов управления г. Москвы, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.6. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (увещомления) потребителя в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальных услуг (под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения);
- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников многоквартирного дома;
- выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;
- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных и муниципальных органов;

- использования бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварийой или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.2.7. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим Договором.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении несправности общего имущества немедленно сообщить о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу.

3.3.4. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома.

3.3.5. Не производить без установленного разрешения перенос инженерных сетей.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления.

3.3.7. Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией.

3.3.8. Не использовать теплоноситель из систем отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, для установки отапливаемых полов).

3.3.9. 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 производить переустройство или перепланировку общего имущества многоквартирного дома (ст. 29 ЖК РФ).

3.3.10. Не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не закрывать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.11. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не перегружать лифты выше установленных норм.

3.3.12. Не использовать мусоропроводы для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

3.3.13. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и других помещениях общего пользования согласно действующему законодательству (Закон г. Москвы от 12.07.2002 N 42). Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.14. Производить текущий и капитальный ремонт жилого помещения за счет собственных средств.

3.3.15. При проведении в помещении Собственника работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленной платы.

3.3.16. В случае длительного отсутствия в помещении, сообщать в Управляющую организацию данные о контактном лице для связи в случае возникновения и необходимости устранения аварийных ситуаций.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Получив необходимое разрешение в установленном законодательством порядке, производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переустройство и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования.

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

3.4.4. 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, оформленное в письменном виде.

4. Платежи по договору.

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с размером площади помещения, занимаемой Собственником.

4.2. Цена Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- стоимостью коммунальных услуг.

В случае, если общим собранием собственников помещений плата за содержание и ремонт общего имущества не определена, то размер платы определяется в соответствии с тарифными ставками, устанавливаемыми Правительством Москвы.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, устанавливаемым органами государственной власти г. Москвы.

5. Порядок изменения и расторжения Договора.

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут или изменен по соглашению сторон.

5.2. После расторжения настоящего договора участка, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, уполномоченному общим собранием собственников, а в отсутствие такового – любому Собственнику или нотариусу на хранение.

5.3. Решение общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения настоящего договора с Управляющей организацией.

5.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом с уведомлением об этом Управляющую организацию не позднее, чем за 2 месяца, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с уведомлением Собственников не позднее, чем за 2 месяца до даты расторжения Договора.

6. Срок действия договора.

6.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

6.2. В соответствии с частью 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до момента его подписания.

6.3. Настоящий Договор заключен на один год и действует до 16.08.2013 года.

6.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за два месяца до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

7. Ответственность сторон.

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере фактического причиненного ущерба.

7.2. Ответственность по договорам, заключенным Управляющей организацией со сторонними организациями самостоятельно, несет Управляющая организация.

7.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.5. Управляющая организация и Собственник несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Организация общего собрания собственников.

8.1. В соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятии им решений устанавливается общим собранием собственников.

8.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников. При необходимости, инициатором внеочередного общего собрания собственников может выступать Управляющая организация.

9. Общие условия.

9.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

9.3. Управляющая организация не имеет права передавать исполнение настоящего договора третьим лицам без специального решения на то общего собрания собственников. Управляющая организация вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам. Вся ответственность по договору с третьими лицами лежит на Управляющей организации.

9.4. Настоящий договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

9.5. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

Приложения к договору:

1. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
2. Состав общего имущества многоквартирного дома.
3. Перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. Перечень технической документации на многоквартирный дом.

10. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон.

Управляющая организация

ГУП ДЕЗ района «Южное Тушино»

125364, г. Москва, ул. Соболева, д. 42

ИНН 50-06/0017713-101001

Р/С 40603838930000000000

в ОАО «Бизнес Банк» г. Москва

БИК-044527101

К/С 30108130000000000000

Директор для документов

М.П. МОСКВА

Н.В. Висторон

Собственник
(подпись)
Александр

(Ф.И.О.)
Александр

Александр

Александр

Александр

Александр

Александр

Александр