

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

Москва

«24» июля 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 по адресу: Москва, Светлогорский пр-д, дом № 13, стр. 5 кв. № 1, Ормизов Леонид Григорьевич (Ф.И.О.) 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 № 6/н от «24» июля 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 нормативах Москвы по эксплуатации 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) водоотведение;
- 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 поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, 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, 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 содержание 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 организацией.

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, здоровья 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. Соблюдать установленные 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 с указанием причин отказа;

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 подъездах 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 запросам 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 приемке 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. Представлять 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; количество предложений, 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 выставляемому 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 (совету 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 (уведомления) 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 аварией 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 неисправности 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 системы 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 переоборудование 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 загрязнять 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, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования.

3.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего

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.

4.2. Цена Договора на момент его подписания определяется:

- 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.

5. Порядок изменения и расторжения Договора.

5. Порядок изменения и расторжения Договора.

5.2. После расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация, иные ценности передаются лицу, уполномоченному общим собранием собственников, а в случае его отсутствия – любому Собственнику или нотариусу на хранение.

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.

6. Срок действия договора.

6. Срок действия договора.

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

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

7. Ответственность сторон.

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

7.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору,

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

8. Организация общего собрания собственников.

8. Организация общего собрания 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 создано по инициативе любого из данных собственников. При необходимости, инициатором внеочередного общего собрания собственников может являться Управляющая организация.

9. Общие условия.

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

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.

Приложения к договору:

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.

Директор _____ Н.В.Выстороп

Собственник
И.И.И.
(подпись)
4510 756 244
(Ф.И.О.)
Иванов И.И.
Россия, г. Москва
ул. Звонкая, д. 10, кв. 10
770-000
(паспортные данные, кем и когда выдан,
адрес местожительства, тел.)
Семасовский пр-д д. 12
стр. 5 кв. 1
г. 949-15-49