ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Москва "___"_____ 20___г.

ООО «ЖКХ-Север», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице Генерального директора Захаровой Людмилы Васильевны, действующей на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №2 от 09.11.2006г. решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома) и собственник помещения_____
_____
(фамилия, имя, отчество гражданина)
именуемый(ая) в дальнейшем "Собственник", действующий(ая) от своего имени на основании_____
_____, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1.2. 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 города Москвы.

1.3. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: **г. Москва, Хорошевское шоссе д.76, корпус 5, кв. __**, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.4. Управляющий – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.5. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг), тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению/газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.6. 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.

1.7. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.8. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1.Цель настоящего Договора - обеспечение надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение технически исправного состояния инженерных коммуникаций Многоквартирного дома в целях бесперебойной подачи коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2.Управляющий по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту

общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома не регулируются условиями данного договора.

2.3.Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора указана в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4.Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязан:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в п.2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 3 и № 5 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющий обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, законным пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

а)холодное водоснабжение;

б)горячее водоснабжение;

в)водоотведение;

г) отопление (теплоснабжение);

д)электроснабжение (согласно актам разграничения).

Для этого от своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями; осуществлять контроль за соблюдением условий договора, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а так же вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и оформленные отдельным соглашением.

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

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порчё 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.

3.1.8. Вести и хранить документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. 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. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.11. Согласно договору, заключенному между ООО «ЖКХ-Север» и ГБУ МФЦ города Москвы от 26.11.2014г.№ 31-002/14/1182-14 «Об организации расчетов населения за жилищно-коммунальные и связанные с ними услуги на основании Единого платежного документа», через систему ГБУ МФЦ района Хорошевский города Москвы (МФЦ района Хорошевский):

-принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные и другие услуги;

-в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в

соответствии с действующим законодательством г. Москвы;

-посредством Единых платежных документов информировать Собственника об изменении размера платы, пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании и текущем ремонте общего имущества, и тарифов на коммунальные услуги;

-при заключении договора по доставке платежных документов потребителям Управляющий обеспечить доставку Собственникам Единых платежных документов не позднее 30 числа оплачиваемого месяца;

-по требованию Собственника обеспечивать выставление Единых платежных документов на предоплату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества (пропорционально доли занимаемого помещения) и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

-предоставить Собственникам и иным лицам, действующим по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, в течении 30 дней справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы;

-по просьбе Собственника произвести сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальных услуг.

3.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.13. Согласовывать с Собственником время доступа в помещение для проведения работ внутри помещения.

3.1.14. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре. Отчет размещается на порталах раскрытия информации и на информационном стенде находящегося в помещении Управляющей организации.

3.1.15. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления дефектного акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.16. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1 17. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключить соответствующие договоры.

3.1.18. По решению Собственника принять участие в программе льготного страхования жилых помещений Собственника, заключив с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1\12 годовой суммы по Единому платежному документу.

3.1.19. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме:

- за отдельную от настоящего договора плату Собственника при наличии договора поручения заключить с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией договор страхования объектов общего имущества в данном доме по рискам, указанным в договоре поручения;

- при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая;

- за счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.20. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

3.1.21. Оказывать содействие уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.2. Управляющий вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать иным организациям выполнение работ по содержанию и текущему ремонту имущества.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя) внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Взыскивать в порядке, установленном действующим законодательством, с виновных сумму неплатежей и неустоек (пени, штрафов) в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты услуг по настоящему Договору.

3.2.4. В случае невнесения или внесения Собственником неполной платы в течение более двух месяцев, ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальной услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.5. Заключать договоры, с соответствующими государственными структурами содержащие условия об обеспечении требований законодательства Российской Федерации для:

- возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для собственников (граждан), плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.
- снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- доставки платежных документов потребителям;
- начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителю, заключив соответствующий договор на организацию начисления и сбора платежей.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1.Своевременно и полностью вносить плату за предоставляемые услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.2. Предоставлять Управляющему (через МФЦ района Хорошевский) в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, 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 Управляющего с Городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений).

3.3.3. Сообщить Управляющему способ связи с ним или лицами, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника, на случай возникновения аварийных ситуаций во время отсутствия Собственника в городе более 24 часов или при не использовании помещения в Многоквартирном доме.

3.3.4. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством Правила, в том числе соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей, самостоятельные врезки и подключения в инженерные сети, без письменного согласования с Управляющим:
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- при осуществлении монтажа и демонтажа индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, а также предоставлять соответствующую документацию Управляющему;
- 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 загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- не нарушать установленные правила организации безопасного использования и содержания лифтов, согласно действующему законодательству;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 19:00 до 9:00 и с 13:00 до 15:00 (В соответствии с требованиями Закона города Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве» от 12.07.2002г. №42 (в ред. на 14.12.2016г.)).
- информировать Управляющего о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно, сверх платы, установленной в разделе 4 настоящего Договора, оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющего в принадлежащее ему помещение для

своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, в заранее согласованное время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющему об обнаружении неисправности общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.8. Своевременно, за свой счет производить текущий ремонт и устранять повреждения своего помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности.

3.3.9. Поддерживать 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.

3.3.10. При внесении платы за содержание, текущий ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней устанавливается в соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса РФ и составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1.Решением общего собрания собственников избирать Представителя Собственников для осуществления контроля за выполнением Управляющим обязательств по настоящему Договору. Представитель Собственников имеет право участвовать в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющим, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2.Привлекать (с оформлением соответствующего письменного поручения) для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, за собственные средства.

3.4.3.Требовать изменения размера платы за помещение, в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4.Требовать составления акта и его предоставления в МФЦ района Хорошевский для изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством;

3.4.5.Требовать в судебном порядке от Управляющего возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющим своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6.Требовать от Управляющего ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.14. настоящего Договора.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1.Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

-коммунальные услуги;

-управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

4.2.Размер платы Собственника за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти г.Москвы, и в порядке, установленном федеральным законодательством: при оснащении помещений квартирными приборами учета и/или оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета - в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, при отсутствии приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, в соответствии с Постановлением Правительства Москвы №75-ПП от 25.02.2014г.

4.3.Цена Договора, т.е. размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества:

- устанавливается в соответствии с долей Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, пропорциональной площади принадлежащего Собственнику помещения;

- определяется в соответствии с Приложением № 5 к настоящему Договору, которое будет пересматриваться в соответствии с тарифами, установленными органами государственной власти г.Москвы, и в порядке, установленном федеральным законодательством, и в пределах планово-нормативного расхода на содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- для отдельных групп собственников и нанимателей, определенных нормативными правовыми актами г.Москвы, размер платы рассчитывается по установленным Правительством Москвы ставкам (тарифам),

действующим во время действия настоящего Договора.

4.4.Оплата в рамках Договора вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании Единых платежных документов, выставляемых через систему МФЦ района Хорошевский по поручению Управляющего.

4.5. Собственники вносят плату за услуги Управляющего на транзитный счет, в соответствии с реквизитами, указываемыми в Едином платежном документе системы МФЦ района Хорошевский.

4.6. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за отопление.

4.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан и отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, внесение платы за данные коммунальные услуги осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации или иным документом, утвержденном Правительством Российской Федерации на соответствующие период времени.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном законодательством г.Москвы.

4.9. 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.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги применяются новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти г.Москвы.

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющего через систему МФЦ района Хорошевский обеспечить предоставление ему платежных документов. В случае расчетов, производимых по приборам учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствии Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели Фонда капитального ремонта

4.13.Услуги Управляющего, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению 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. При выявлении Управляющим факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющий вправе: составить акт о наличии незарегистрированных в установленном порядке лиц, обратиться в МФЦ района Хорошевский с заявлением о доначислении оплаты за коммунальные услуги на лиц незарегистрированных в установленном порядке, обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба., согласно действующему законодательству.

5.3. Управляющий несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. ОСУЩЕСТВЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1.Контроль над деятельностью Управляющего в части исполнения настоящего Договора осуществляется Представителем Собственников, избранным на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома, а также уполномоченными организациями г.Москвы.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- участия в осмотрах общего имущества, в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для

административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству;

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.), путем письменного уведомления Управляющего о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа в течение 10 календарных дней с момента отчуждения жилого помещения;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющего, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.2 настоящего Договора.

7.1.3. В иных, предусмотренных законом, случаях.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных условиях, принятых в соответствии с п. 3.2.4. Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в 1 абзаце подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющего по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющий одновременно с уведомлением Собственника должен уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Собственником.

7.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющим затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. 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. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1.Любая Сторона не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

9.2.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.

9.3.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.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок, какой был предусмотрен таким Договором.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1: «Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора;

Приложение №2: «Состав и характеристика общего имущества Многоквартирного дома»;

Приложение №3: «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме»;

Приложение №4: «Информационное приложение «Правила пользования помещениями в многоквартирном доме»;

Приложение №5: «Смета ежемесячных затрат на содержание текущий ремонт общего имущества МКД»;

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющий:
ООО «ЖКХ-Север»
Юр. адрес: 127434 г. Москва, ул. Костякова д.7/7,
Факт. адрес: 123007 г. Москва Хорошевское ш.д.66
ИНН/ОГРН 7713531060/1047796492534;
КПП 771301001;
р/с 40702810800250002067 Филиал «Центральный»
Банка ВТБ (ПАО), г. Москва;
к/с 30101810145250000411,
БИК 044525411;
ОКПО 73810511;
Т. 8-495-941-05-08
Адрес эл. почты: gkxsever@mail.ru

Генеральный директор

_____/Захарова Л.В./

Собственник:
_____ _____

_____

Проживающий по адресу:
_____ _____

_____

Паспорт №_____ _____,

Выдан____. __ . _____г.
_____ _____

_____

Зарегистрирован по адресу:
_____

_____

Телефон:
Домашний-_____
Мобильный- _____

Адрес эл. почты:_____

_____ /_____/

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
по адресу
Хорошевское ш., д. 76, к. 5
от ____ _____ _____

Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:
Адрес многоквартирного жилого дома: Хорошевское ш., д. 76, к. 5

- Наличие технического паспорта БТИ – имеется
- Серия, тип постройки – 2-18
- Год постройки – 1964
- Этажность – 9
- Количество секций – 1
- Количество квартир – 70
- Объем – 11742 куб.м.
- Общая жилая площадь – 2493,1 кв.м. в том числе:
- площадь жилых помещений – 1647 кв.м.
- общая площадь нежилых помещений – 916 кв.м.
- степень износа по данным БТИ – 31 %
- материал покрытий – Ж/Б
- правовой акт о признании дома подлежит сносу - _____

Управляющая организация Собственник

_____ _____

Управляющий:_____ Собственник: _____

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
по адресу
Хорошевское ш., д. 76, к. 5
от ____ _____ _____

СОСТАВ
Общего имущества многоквартирного дома
(характеристика строения, виды инженерного оборудования)
По адресу: Хорошевское ш., д. 76, к. 5

Наименование элемента общего имущества	Характеристика	Параметры	
		материал	Метраж/штук
Крыша	плоская	ж/б	464 кв.м.
Кровля	рулонная	рубероид	464 кв.м.
Водоотвод	внутренний	Сталь/чугун	1 стояк
Межпанельные стыки	закрытые	-----	
Фасад	окрашен	ж/б блоки	
Фундамент	Блочный	ж/б блоки	
Подвал / тех.подполье	Тех.подполье под всем домом	ж/б	403 кв.м.
Вестибюли, крыльца			
Лестницы	2-х марш.	ж/б	1 секция
Перекрытия	ж/б плиты	ж/б	
Система ЦО	центральная	Трубы сталь	1292 п.м.
Система ГВС	Стояки открытые	Трубы оцинк.сталь	700 п.м.
Система ХВС	Стояки открытые	Трубы оцинк.сталь	770 п.м.
Канализация	центральная	чугун	560 п.м.
Мусоропровод	ствол	асбестоцементный	30/1 ствола
Мусорокамеры	1 этаж	ж/б	1 шт.
Запирающие устройства	домофон		1 шт.
Вентиляция	вытяжная	ж/б	157,5/7 шахт
Газоходы			
Лифты: пассажирский: грузопассажирский:	Пассажирский		1 шт.
Система электроснабжения	Эл.щит. тех.подп. 220 Вт.	ж/б	1 шт.
Система ДУ и ППА			
Система газоснабжения	централизованная	Трубы сталь	560 п.м.

Управляющая организация

_____

Собственник

_____

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
по адресу Хорошевское ш., д. _____
от ____ _____ _____

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме*

№	Наименование работ	Периодичность
	1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	В соответствии с нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-О1/7
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	
7.	Подготовка зданий к праздникам	По мере необходимости
	2. Услуга по обращению с отходами образующимися в МКД	
8.	Сбор твердых бытовых отходов	Ежедневно
9.	Сбор крупногабаритного мусора	По мере необходимости
	3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
10.	Кконсервация системы центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в весеннее-летний период
11.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
12.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий. Ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осеннее-зимний период
13.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осеннее-зимний период
	4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
14.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения и электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/1
15.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
16.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
17.	Проведение электротехнических замеров: -сопротивления; -изоляции; -фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
	5. Устранение аварии и выполнение заявок населения	
18.	Устранение аварии	В соответствии с требованиями нормативов по эксплуатации жилого фонда ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2
19.	Выполнение заявок населения	В соответствии с требованиями нормативов по эксплуатации жилого фонда ЖПМ-96-01/5
	6. Прочие услуги	
20.	Дератизация	Ежемесячно
21.	Дезинсекция	Ежеквартально

*Данный перечень может меняться в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов г. Москвы

Управляющая организация _____

Собственник _____

Приложение № 4

Управляющий:_____

Собственник: _____

к Договору управления многоквартирным домом
от ___._____._____г

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах (далее - жилые помещения).
2. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.
3. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.
4. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается.

Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

5. Право пользования жилым помещением имеют:

- наниматель жилого помещения (далее - наниматель) и члены его семьи - по договору социального найма жилого помещения;
- наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, - по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования;
- наниматель и члены его семьи - по договору найма специализированного жилого помещения;
- собственник жилого помещения и члены его семьи;
- член жилищного или жилищно-строительного кооператива и члены его семьи.

6. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.
7. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.
8. В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.
9. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
б) обеспечивать сохранность жилого помещения;
в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

10. Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.
11. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.
12. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с действующих законодательством РФ.

Управляющая организация

_____

Собственник

_____