

ДОГОВОР № _____/ЖСК
управления многоквартирным домом
№ _____

г. Москва

" ____ " _____ 201__г.

Государственное унитарное предприятие города Москвы по эксплуатации высотных административных и жилых домов (ГУП ЭВАЖД) ОГРН № 1027700326840, ИНН 7704010270, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____ с одной стороны и _____

_____ в многоквартирном доме по адресу: _____ (далее – Многоквартирный дом), именуемое в дальнейшем «ЖСК», действующее по поручению, от имени, за счет и в интересах членов ЖСК и собственников помещений в Многоквартирном доме, не являющихся членами ЖСК, в лице председателя правления _____, действующего на основании устава, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления ЖСК, указанного в протоколе от «___» _____ 20__г. № _____, хранящегося в правлении ЖСК по адресу: _____.

1.2. По настоящему Договору ЖСК выступает от имени и в интересах собственников помещений, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирных домах, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

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

1.4. 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.

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 и иных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию ЖСК в соответствии с приложениями к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: _____, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам (а также членам семьи собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4., осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. ЖСК осуществляет контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

2.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень технической документации на многоквартирный дом указан в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1. адрес Многоквартирного дома:
_____;
2. номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____;
3. год постройки ____;
4. этажность ____;
5. количество квартир ____;
6. общая площадь с учетом летних помещений _____ кв.м.;
7. общая площадь жилых помещений без учета летних _____ кв.м.;
8. общая площадь нежилых помещений ____ кв.м.;
9. степень износа по данным государственного технического учета __ %;

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, за исключением случаев, указанных в данном договоре.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с 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, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет. В срок не позднее, чем за 10 дней до начала проведения работ и оказания услуг по ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставить правлению ЖСК для согласования дефектную ведомость и предварительную смету, определяющую объем ремонтных работ и затрат на проведение ремонта конкретного объекта. Осуществление ремонтных работ производить после согласования с правлением ЖСК объема и стоимости работ.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 5 к настоящему договору), 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) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать ЖСК о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров в порядке оплаты услуг. Указанные в п.п. 3.1.4. договоры заключаются после согласования их с ЖСК.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

3.1.7. Принимать от собственников плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги через Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник». По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.8. Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.9. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.2 Договора.

3.1.10. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГБУ «Жилищник» и т.п.) 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. Также заключать договор с уполномоченной организацией для возможности получения субсидий на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома из бюджета города Москвы.

3.1.11. План текущего ремонта согласовывать с ЖСК.

3.1.12. Ежемесячно истребовать у ГБУ «Жилищник» сведения по начислениям и оплате по поставкам услуг для передачи таких сведений ЖСК.

3.1.13. Составлять трехсторонний акт с участием представителя подрядной организации, ЖСК и Управляющей организации при выполнении работ по Планам текущего ремонта, с обязательным приложением к Акту акта формы КС-2.

3.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников помещений и ЖСК о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.15. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.16. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации / заказчика – застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.17. Рассматривать претензии ЖСК, предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя, арендатора), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 2 рабочих дней с даты их получения направить соответственно в ЖСК, собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа. Уведомить ЖСК и Собственников (нанимателей, арендаторов) о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.18. Направлять ЖСК предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ЖСК и Собственникам помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.20. Предоставлять ЖСК и/или Собственнику или уполномоченным им лицам по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления

многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.21. В случае смены собственника (нанимателя или арендатора, если таковые уполномочены на внесение платы согласно п. 3.1.7.) помещения в 10-ти дневный срок предоставить ЖСК сведения о новом собственнике (нанимателе, арендаторе) с учетом проживающих с ним членов семьи.

3.1.22. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить ЖСК и Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (ЖСК – путем направления извещения). Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.23. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить ЖСК путем направления извещения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц. Если работы и услуги, предусмотренные настоящим договором не выполнены до срока окончания действия договора, то Управляющая организация обязана произвести перерасчет и осуществить возврат денежных средств, путем перечисления их на расчетный счет ЖСК в течение 10 дней с момента прекращения действия договора.

3.1.24. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Приложением №5 настоящего Договора.

3.1.25. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.26. Информировать ЖСК в письменной форме об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.27. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 15 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.28. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.30. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.31. По требованию Собственника или ЖСК производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.32. Предоставлять ЖСК отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. 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, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. К отчету должны быть приложены акты выполненных работ.

3.1.33. На основании заявки ЖСК, Собственника или уполномоченного им представителя направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(м) Собственника.

3.1.34. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений ЖСК.

3.1.35. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника с определенной ЖСК страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием членов ЖСК.

3.1.36. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, 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 платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием членов ЖСК.

3.1.37. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению 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.

3.1.38. 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, ЖСК.

3.1.39. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.1.40. Заключить договор страхования своей гражданской ответственности за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить ЖСК копию договора (полиса).

3.1.41. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.42. Рассматривать претензии ЖСК, оформленные в письменном виде, вести их учет, принимать меры, необходимые для указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течении 2-х рабочих дней от даты обращения ЖСК направлять ему извещение о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении с указанием причин.

Предоставлять ЖСК акты выполненных работ, оформленных в соответствии с унифицированными формами КС-2 «акт о приемке выполненных работ» и КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат» с отражением конкретного объема фактически произведенных ремонтных работ. Одновременно с актами предоставляются подтверждающие затраты документы.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с 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, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

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

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

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1.-4.2. Договора к окончанию года с момента начала действия Договора предложения для ЖСК по установлению: перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями №3 и №4 к настоящему Договору, рассчитанных в соответствии с установленной Правительством Москвы соответствующей ставкой планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий на очередной год.

3.2.6. Заключить по согласованию с ЖСК с соответствующей организацией договор на организацию начисления и сбора платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома, уведомив о банковских реквизитах данной организации ЖСК.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений Многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Выставлять требование нанимаемой для выполнения работ и/или оказания услуг в доме подрядной организации о страховании ее ответственности за причинение ущерба в ходе или вследствие работ, оказания услуг.

3.2.9. Прекращать исполнение услуг в соответствии с действующим законодательством в случае просрочки платежей по Договору более чем на пять месяцев.

3.2.10. Использовать в качестве служебных и производственных помещений, в пределах установленных нормативов, помещения, относящиеся к объектам общего имущества собственников многоквартирного дома, необходимые в процессе эксплуатации и технического обслуживания многоквартирного дома – по согласованию с ЖСК.

3.3. ЖСК обязано:

3.3.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору и функции технического надзора, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.2. Содействовать в своевременном и полном внесении платы Собственниками за помещение и коммунальные услуги в соответствии с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирных домов, принятые в соответствии с законодательством.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ЖСК помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в

помещении общего имущества, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.5. С момента предоставления Управляющей организацией в течение трех рабочих дней рассмотреть акты (иные документы) выполненных работ, которые направляются заказным письмом или вручаются под роспись в правление ЖСК. В случае если в течении трехдневного срока с момента получения указанных документов от Управляющей компании от ЖСК в установленном порядке не поступило замечаний, акты (иные документы) о выполненных работах считаются принятыми без замечаний.

3.4. ЖСК имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с управляющей организацией и(или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему договору. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.3. 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 постановлением Правительства Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежемесячного предоставления акта о выполненных работах в соответствии с приложениями 3, 4, 5 к настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

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

4.1. Цена Договора определяется и размер платы за помещение устанавливается:

- в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст.ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленной Правительством Москвы соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий на очередной год на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в многоквартирном доме, и определяется исходя из стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору;

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме за предыдущий год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость

услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору. Указанные приложения с измененной стоимостью работ и услуг предоставляются ЖСК и собственникам помещений в сроки, установленные п. 3.1.26 настоящего Договора.

В свою очередь Управляющая организация оплачивает ЖСК оказываемые им согласно п. 2.3., 3.3.1. настоящего Договора услуги по контролю и техническому надзору в размере _____ рублей в месяц, в том числе НДС 18%, (_____ рублей) путем перечисления ежемесячно до 5-го числа следующего за отчетным. Один раз в полгода Управляющая организация на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства, перечисляет ЖСК сумму _____ рублей, в том числе НДС 18% (_____ рублей), поступившую от провайдеров за пользование общим имуществом.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

4.3. Расчеты за жилищные, коммунальные и прочие услуги, в том числе с обработкой персональных данных собственника(ов), осуществляются через систему ГУ ИС (ГБУ «Жилищник»).

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 по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить ЖСК неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на счет ЖСК.

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.5.4. 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. 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.

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

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ЖСК и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

– получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее пяти рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, ЖСК, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

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

6.5. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку, второй передается представителю ЖСК.

6.6. Принятые решения ЖСК о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- По инициативе Управляющей организации, о чём члены Правления ЖСК должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора заказным письмом с возвратом уведомления.

- По инициативе ЖСК в случае принятия правлением ЖСК решения о смене обслуживающей организации или изменения условий настоящего договора, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему заявления о расторжении настоящего договора;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и не

предотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и ЖСК

7.3. Расторжение договора не является основанием для ЖСК, Собственника (нанимателя, арендатора) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.4. В случае переплаты ЖСК, Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить ЖСК, Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты. Получить от ЖСК, Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.5. 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 по заявлению одной из сторон.

9. Форс-мажор.

9.1. Управляющая организация, 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 обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

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 вступает в действие с момента подписания и действует до _____ г. Договор распространяет свое действие на период с _____.

10.2. Договор пролонгируется на каждый следующий календарный год при отсутствии заявлений сторон о его расторжении либо изменении, направленных не позднее, чем за два месяца до предполагаемой даты расторжения или изменения.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ___ страницах и содержит ___ приложений.

11. Реквизиты Сторон.

ГУП ЭВАЖД:

Юридический адрес:
121059, г. Москва, 2-я Бородинская ул.,
д.17;

Фактический адрес:
121059, г. Москва, 2-я Бородинская ул.,
д.17;

Телефон по фактическому адресу:
(499)243-07-27
факс (499)243-05-40;

Банковские реквизиты:
р/с 406 028 108 001 700 000 61,
к/с 301 018 105 000 000 002 19,

ОАО «Банк Москвы» г. Москвы

ИНН 770 401 027 0
КПП 770 400 100 1
БИК 044 525 219
ОГРН 102 770 032 684 0

Управляющая компания ГУП ЭВАЖД:

_____()

М.П.

ЖСК

Юридический адрес:

Фактический адрес:

Телефон по фактическому адресу:

Банковские реквизиты:

р/с

к/с

ИНН

КПП

БИК

ОГРН

Председатель ЖСК

_____()

М.П.

