

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2014 г.

Жилищно-строительный кооператив " \_\_\_\_\_ ", именуемый в дальнейшем "ЖСК", в лице председателя правления \_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Устава, с одной стороны, и Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Текстильщики»

(наименование юридического лица)

именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице руководителя \_\_\_\_\_

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя)

действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании (далее ненужное зачеркнуть):

- решения общего собрания членов ЖСК (протокол от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_ г. N \_\_\_\_);
- решения правления ЖСК (протокол от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_).

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

1.3. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме принимаются общим собранием членов ЖСК в соответствии с его уставом.

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 постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, 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 предоставления коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию ЖСК обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. ЖСК в случаях, предусмотренных действующим законодательством, обеспечивает предоставление управляющей организации бюджетных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществляет контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

2.4. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

2.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_;
- номер технического паспорта БТИ или УНОМ \_\_\_\_\_;
- 2) серия, тип постройки \_\_\_\_\_;
- 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) количество нежилых помещений \_\_\_\_\_;
- 9) общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_ кв. м;

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

3.1.13. Предоставлять ЖСК по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.14. Оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки ЖСК в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.15. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома.

3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.17. На основании заявки ЖСК направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает ЖСК по настоящему Договору.

3.1.18. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ЖСК в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении N 2 к настоящему Договору, вносить по согласованию с ЖСК в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.19. Рассматривать предложения и заявления ЖСК, 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 ЖСК о принятом решении.

3.1.20. Представлять ЖСК отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В случае если Договор заключен на срок один год - отчет представлять не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока действия Договора.

3.1.21. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять ЖСК на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету доходов и расходов) на предстоящий год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.22. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить ЖСК отчет о выполнении условий Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы ЖСК или вновь выбранной управляющей организации, а также перечислить полученные и не израсходованные по Договору средства на расчетный счет ЖСК или вновь выбранной Управляющей организации.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

3.2.3. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) и вносить их на рассмотрение и утверждение ЖСК.

3.3. ЖСК обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права граждан, пользующихся жилыми помещениями в доме, на льготы по оплате услуг и работ по настоящему Договору.

3.3.2. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, законов и нормативных актов города Москвы, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;

- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

4.9. ЖСК вносит плату по настоящему Договору на указанный в платежном документе счет.

4.10. В случае неказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих работ, указанная в приложениях N 3 и N 4 к настоящему Договору, исключается из платы за помещение в размере, пропорциональном части неказания (невыполнения). В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307, и приложением N 5 к настоящему Договору.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.13. ЖСК вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации соответствующие счета. В случае расчетов, производимых по приборам учета (общедомовому, индивидуальному, коллективному), осуществляется перерасчет размера платы.

4.14. Очередность погашения требований по денежным обязательствам ЖСК перед Управляющей организацией определяется в соответствии с законодательством.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору ЖСК обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

## 6. Осуществление контроля за исполнением Договора.

### Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда

6.1. ЖСК осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение ЖСК, оформленное в письменном виде.

6.2. Помимо указанных выше действий ЖСК вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Административно-техническая инспекция, Мосжилинспекция, Госпотнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие), для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, ЖСК вправе инициировать созыв внеочередного

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 заключен на \_\_\_\_\_ лет и вступает в действие с \_\_\_\_\_

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_ страницах и содержит \_\_ приложений:

№ 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома;

№ 2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;

№ 3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

№ 4. Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

№ 5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

#### 11. Реквизиты Сторон

Жилищно-строительный кооператив:

" \_\_\_\_\_ "

(должность)

(подпись) ( \_\_\_\_\_ )

М.П.

(фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

ГБУ «Жилищник района Текстильщики»

Руководитель

(должность)

(подпись) ( \_\_\_\_\_ )

М.П.

(фамилия, инициалы)

Банковские реквизиты:

БИК \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

кор/счет \_\_\_\_\_

кор/счет \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_

Адрес: 109129, г.Москва, ул.8-я

Текстильщиков, д.16, к.1

Банковские реквизиты:

Департамент финансов г.Москвы (л/с

2697142000900886)

р/с 40601810000003000002

Отделение 1 Главного управления ЦБ РФ

по Центральному федеральному округу

г.Москва

БИК 044583001 ИНН 7723894401