

г. Москва

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ГУП ДЕЗ Пресненского района, именуемая в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Касаткина А.А., действующего на основании устава и Дз: собственник помещения (67.6 м<sup>2</sup>) многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Москва, 1905 года ул. д. кв. \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем "Собственник" (Свидет. На право собственности № 225031 от 03.03.1993, выдан ЦАО), действующий от своего имени или через уполномоченное лицо, заключили настоящий Договор на основании протокола собрания жильцов многоквартирного дома № 1 от 14.11.2006, о следующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. **Многоквартирный дом** – расположенный по адресу: 1905 года ул., дом 1, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.2. **Собственник** – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.3. **Помещение** (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования (город Москва).

1.4. **Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.

В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Перечень общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. **Управляющая организация** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и организацию предоставления коммунальных услуг.

1.6. **Управление Многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.7. **Коммунальные услуги** - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домах. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. Перечень коммунальных услуг указан в Приложении №5 к настоящему Договору.

1.8. **Содержание общего имущества** – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома. Перечень работ по содержанию жилья указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.9. **Текущий ремонт** – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.10. **Капитальный ремонт** – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений, При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таких работ и сроки их проведения. Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении №4 к настоящему Договору.

1.11. **Плата за содержание и ремонт помещения** – обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

1.12. **Доля участия** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

1.13. **Ресурсоснабжающая организация** – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

1.14. **Коммунальные ресурсы** – холодная и горячая вода, стоки, электрическая и тепловая энергия, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

1.15. **Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления)** – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

1.16. **Потребитель коммунальных услуг (потребитель)** – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях;

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих юридических и фактических действий:

2.1.1. Организация учета, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.1.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации;

2.1.4. Организация выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору;

2.1.5. Организация выполнения работ по текущему ремонту общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору;

2.1.6. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение;

2.1.7. Подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.8. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества;

2.1.9. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.10. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственника за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.

2.1.11. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника;

2.1.12. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.13. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;

2.1.14. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.15. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

2.1.16. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами;

2.1.17. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника, в том числе на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.18. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.19. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания общего имущества, в том числе планируемых доходов от использования третьими лицами общего имущества в соответствии с установленным общим собранием собственников помещений порядком;

2.1.20. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом;

2.1.21. В соответствии с решениями общего собрания Собственников совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;

2.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим договором, устанавливается в объеме, не менее установленного нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в Приложениях № 2, № 3 к настоящему Договору, может быть изменен в сторону увеличения по решению Общего собрания Собственников путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующем данные отношения.

3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору. С целью обеспечения организации работ Управляющая организация заключает договоры со специализированными организациями от своего имени и за счет Собственника.

3.1.3. Обеспечивать текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 3.

3.1.4. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг, указанных в Приложении №5 к настоящему Договору, в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества.

3.1.5. С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени и за счет Собственника договоры снабжения соответствующими коммунальными ресурсами.

3.1.6. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 5 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.8. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

3.1.9. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

3.1.10. Оказывать Собственнику за дополнительную плату содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;

- перевод помещения из жилого в нежилое и из нежилого в жилое;

- принятие мер для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;

- оформление документов для передачи помещений в аренду;

- создание условий для содержания домашних животных и оборудовании мест их выгула (если земельный участок включен в состав общего имущества).

3.1.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.12. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.13. Осуществлять технические осмотры и обеспечивать планово-предупредительный ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.1.14. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.15. Обеспечивать исправление повреждений санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии - немедленно.

3.1.16. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом на основании предложений, заявлений и жалоб Собственника многоквартирного дома на действия (бездействие), ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.17. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.18. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.19. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, в порядке и в соответствии со сроками, установленными решением общего собрания собственников.

3.1.20. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора:

- представить краткий отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора,
- передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.3. В случае не внесения Собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение 3 месяцев и более произвести отключение помещения от подачи водоснабжения, и теплоснабжения, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилья, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.2.6. ~~За дополнительную плату оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.~~

3.2.7. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению.

3.2.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;
- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;
- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.

3.2.10. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

3.2.11. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

3.2.12. Обращаться в органы государственной власти или органы местного самоуправления для получения дотаций из бюджетов всех уровней на содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.13. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.14. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.2. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

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

3.3.4. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

3.3.4. Поддерживать собственное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

3.3.11. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.3.12. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.14. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.15. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.

3.3.16. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.17. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

3.3.18. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Постановлением Правительством РФ от 21.01.2006 № 25, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

#### 3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

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.

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

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

3.4.6. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

#### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) 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;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление;

3) плату за обслуживание запирающего устройства.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.3. До тех пор пока собственниками помещений не будет установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно п. 4.2. настоящего договора расчеты по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке Правительством Москвы для таких услуг.

4.4. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций.

Порядок определения размера платы за коммунальные услуги указан в Приложении № 5 к настоящему Договору.

4.5. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число.

Срок внесения платежей Собственником – до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией.

4.6. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.8. Платежи, оплаченные Собственником, в рамках предыдущего договора с ГУП ДЕЗ Пресненского района на оказание коммунальных и эксплуатационных услуг, за период с 01.11.07г. по 31.12.2007г. засчитываются в счет платежей по настоящему договору. Взаиморасчеты сторон по настоящему договору начинаются с 01.01.2008г.

#### 5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносятся предупреждение и устанавливается срок для улучшения работы.

5.3. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.4. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

##### Условия освобождения от ответственности

5.4.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнения;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.4.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

## 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом;

- по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников.

6.3. В случае досрочного расторжения договора по инициативе собственника, последний возмещает управляющей организации расходы по изготовлению технической и другой документации, если она была изготовлена за счет управляющей организации.

## 7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Любой собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей организации.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет собственник - инициатор его созыва.

7.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор действует с 01.09.2007 по 31.08.2012.

8.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

8.3. 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, какие были предусмотрены Договором.

8.4. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый Заказчик присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

8.5. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ СОБСТВЕННИК

ГУП ДЕЗ Пресненского района

Юридический адрес:

123022, г.Москва ул.Красная Пресня дом 26

Почтовый адрес: 123022, г.Москва ул.Красная

Пресня дом 26

ИНН 7703008863 КПП 770301001 р/с

40602810700030000010 в ОАО "БАНК МОСКВЫ"

г.Москва к/с3010181050000000219 БИК044525219

Реквизиты для внесения платы за коммунальные услуги и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома:

Транзитный счет Пресненского района через систему ЕИРЦ. 40911810900180000105 в «БАНК МОСКВЫ» ОАО г.Москва

к/с3010810500000000219 БИК 044525219

директор Касаткин А.А.

(Подпись) (Ф.И.О.)

### СОБСТВЕННИК

\_\_\_\_\_  
(Подпись) (Ф.И.О.)

**МОСКВА**  
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ  
Пресненский район  
**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ**  
**ДИРЕКЦИЯ ЕДИНОГО ЗАКАЗЧИКА**

123022 г. Москва, ул. Красная Пресня, д.26  
телефон: (095) 255-68-18  
телефакс: (095) 252-28-48

На № \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_

№ б/н  
от 24.06.02г.

Арендатору нежилого помещения,  
расположенного по адресу:

Пресненский Вал, д. 8 с. 3  
Ф.И.О. Григорьев А.  
Организация ООО "Элсе Д"

**ПРЕДПИСАНИЕ** *(повторное)*

Являясь арендатором нежилого помещения по адресу:  
Пресненский Вал д. 8 с. 3 в нарушение распоряжения  
Мэра Москвы от 31.07.96 г. № 166/1 «Об упорядочении проведения  
переоборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений в  
жилых домах г. Москвы» Вы приступили к перепланировке арендуемого  
помещения без разрешительной документации.

1. Вам предлагается немедленно прекратить работы и оформить  
разрешительную документацию в Межведомственной комиссии  
префектуры ЦАО или принять меры по приведению планировки  
помещения в соответствие с технической документацией в срок до  
19.07. 2002 года.

Вопрос находится на контроле в ГУП ДЕЗ Пресненского района.

2. *Выполните охранно-предупредительные  
работы.*

Директор



В.И. Головченко





МЭРИЯ МОСКВЫ

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕФЕКТА**

**Центрального административного округа**

109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 24. Телефон: 911-10-67

18.08.02 № С 2 15-2870/2

**Гр. Кротову Я.Г.**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**123022 г.Москва.**

**Пресненский вал, д.8, к.3, кв.283**

**Уважаемый Яков Гаврилович!**

Ваше письмо с жалобой на неудобства из-за проводимых строительных работ в подвальных помещениях, занимаемых ООО «Элис-Д», в префектуре Центрального административного округа рассмотрено.

По фактам, указанным в письме, была произведена комиссионная проверка, в ходе которой установлено, что ООО «Элис – Д », занимая нежилые подвальные помещения по адресу :Пресненский вал, д.8, к.3, с нарушением порядка оформления прав на объект нежилого фонда производит работы по их перепланировке.

Как основание к занятию помещений, руководителем предприятия была предъявлена выписка из протокола заседания Комиссии районной Управы Пресненского района по использованию и содержанию объектов нежилого фонда от 11.07.2001 г. № 8.

По фактам выявленных нарушений на ООО «Элис-Д» составлен протокол. Материалы проверки переданы в Административную комиссию по рассмотрению правонарушений в сфере учета, регистрации и использования объектов нежилого фонда в г.Москве для привлечения руководства ООО «Элис-Д» к административной ответственности. Ведение строительных работ приостановлено.

Размещение парикмахерских в жилых домах не противоречит требованиям санитарных норм и правил 2.1.2.039-98 от 18.01.99г. в г. Москве и «Санитарно-эпидемиологическим требованиям к жилым зданиям и помещениям» № 2.1.2.1002-00 п.2.

Проверка предприятий по соблюдению правил бытового обслуживания осуществляется Центром Госсанэпиднадзора в Центральном административном округе.

Факт создания ООО «Элис-Д» Дирекцией единого заказчика Пресненского района не нашел подтверждения.

Ваше заявление находится на контроле ЦГСЭН в ЦАО и ГУП ДЕЗ Пресненского района.

С уважением,



**Н.С.Евсеева**

Префекту Центрального округа г.  
Москва Г.В.Дегтеву  
от Якова Гавриловича Кротова,  
проживающего по адресу  
Москва, 123022, Пресненский вал,  
дом 8, корп. 3, кв. 283,  
старшего по подъезду,  
журналиста.

*Уважаемый Геннадий Валентинович,*

В подвале нашего дома с весны 2001 г. расположена парикмахерская ООО Элис-Д. С июня текущего года сотрудники парикмахерской активно ведут работы в подвале, так что шум от их ударов слышен на всех этажах. В начале июля в подвале произошел, очевидно, прорыв трубы с горячей водой, пар шел по шахте лифта до верхних этажей, в течение двух дней горячая вода была отключена.

В качестве старшего по подъезду я 5 июля 2002 года зашел в парикмахерскую. Сотрудники ее отказались назвать владельца заведения, показать какие-либо документы или разрешение на производство работ, не назвали себя.

По нашим сведениям, ООО «Элис-Д» является организацией, созданной Пресненским ДЕЗом, имеет лицензию на озеленение и благоустройство территорий, а отнюдь не на устройство парикмахерских. Между тем, я лично видел, как в помещение парикмахерской уличные торговцы завозили свое оборудование и ящики для размещения на ночь.

Прошу сообщить, на каких основаниях и кто разрешил разместить в подвале нашего дома парикмахерскую? Продан подвал или сдан в аренду? Разрешал ли кто-либо производство в подвале строительных работ и перепланировку? Проверял ли кто-либо соблюдение санитарных норм при организации парикмахерской?

*Искренне*