

Закрытое акционерное общество «Эстейт Сервис дирекция Куркино СЗАО» (ОГРН 1037700183400, ИНН 7733126977), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Заместителя генерального директора Маруфиди Василия Христофоровича, действующего на основании Доверенности б/н от 01.05.2015 года, с одной стороны, и

Мизгалов Михаил Александрович, являющийся собственником(ами)/ владельцем (ами) помещения № 5, общей площадью 74,5 кв.м, на _____ этаже многоквартирного дома по адресу: Москва, поселение Первомайское, м-р Горьковского, ул. Школьная дом 5, корп 1 (далее – Многоквартирный дом), на основании акта приема-передачи объекта долевого строительства № _____ от «____» _____ г, с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Цель договора

1.1. Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, проживающим в этом доме.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация принимает на себя обязательства в течение срока действия настоящего договора за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, бесперебойно предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник принимает обязательства оплачивать жилищные и коммунальные услуги Управляющей организации.

2.2. Собственнику помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в соответствии со ст. 36 ЖК РФ в доле, которая определяется на основании ст.37 ЖК РФ.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Техническом паспорте на строение.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые входят в цену за содержание и ремонт общего имущества, их состав и периодичность представлены в Приложении №1 настоящего договора, являющимся неотъемлемой частью договора, и может быть изменен по согласованию сторон. Изменения должны быть оформлены протоколом согласования сторон и приложены к настоящему договору.

2.5. Управляющая организация обязуется обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения мест общего пользования и контроль за бесперебойностью и качеством их предоставления.

2.6. Собственник вносит плату за жилое помещение и предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

2.7. Управляющая организация принимает на себя обязательства самостоятельно взыскивать с Собственников дома задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать путем заключения соответствующих договоров и обеспечивать: содержание общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории,

предоставление коммунальных услуг.

3.1.3. Обеспечивать Собственника коммунальными услугами установленного, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления;

3.1.4. Для достижения цели договора представлять интересы Собственника во всех организациях, предприятиях и учреждениях в том числе судебных органах с правом передоверия данных полномочий квалифицированным специалистам;

3.1.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, обеспечив всех жильцов номерами телефонов аварийных служб на стендах дома;

3.1.6. Незамедлительно организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме;

3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб Собственника и принимать соответствующие меры;

3.1.8. Уведомлять Собственника о предполагаемых изменениях в порядке и условиях содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий;

3.1.9. Организовывать начисление и сбор платежей, установленных в п. 4 договора.

3.1.10. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации;

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

3.2.2. Ограничивать или прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг на основании и в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.).

3.2.4. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц взыскивать с Собственника в порядке, установленном разделом 5 настоящего договора задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.3. Собственник имеет право:

3.3.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в соответствии со ст. 36 ЖК РФ на праве общей долевой собственности;

3.3.2. Получать предусмотренные настоящим договором услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами;

3.3.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по договору управления.

3.3.4. Требовать перерасчета оплаты за услуги в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.).

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Нести бремя содержания жилого помещения (квартиры) и общего имущества в многоквартирном доме, поддерживать их в надлежащем состоянии согласно ст. 30 ЖК РФ;

3.4.3. Ежемесячно в соответствии с разделом 4 настоящего договора вносить плату за жилищные и коммунальные услуги на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа. Плата за коммунальную услугу «электроснабжение» вносится собственником непосредственно ресурсоснабжающей организации на основании платежного документа, выставленного ресурсоснабжающей организацией.

3.4.4. Уведомлять управляющую организацию в 15-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы, субсидии и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать о сдаче жилого помещения в наем, предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя;

3.4.5. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденными действующим законодательством РФ.

3.4.6. Собственник обязан возместить управляющей организации ущерб, причиненный по его вине общему имуществу многоквартирного дома.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

4.1. Ценой договора являются денежные средства в размере обязательных платежей, вносимых за содержание и ремонт жилого помещения, придомовой территории приведенных в Приложении № 3 к настоящему договору, являющимся неотъемлемой частью договора, и коммунальные услуги.

4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, придомовой территории и коммунальные услуги по договору устанавливается на основании цен, ставок и тарифов, утвержденных Правительством Москвы.

4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, придомовой территории, коммунальные услуги вносится Собственником/владельцем ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании выставленного платежного документа.

4.4. Льготы по оплате коммунальных и иных услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

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

6.2. В случаях нарушения условий настоящего договора со стороны Управляющей организации, Собственник вправе:

6.2.1. Подать жалобу, претензию и иные обращения в письменном виде;

6.2.2. Потребовать составления акта о нарушении условий договора;

6.2.3. Инициировать созыв внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и отказа Управляющей организации реагировать на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

6.2.4. Обратиться в органы, осуществляющие государственный надзор над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случаях возникновения разногласий по качеству оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома или неправомерных действий Собственника по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

6.4. Акт о нарушении условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

7. Заключительные положения

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров.

7.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

7.3. Настоящий договор может быть изменен или прекращен на основании решения общего собрания собственников дома, а также в других случаях, предусмотренных законодательством и настоящим договором.

7.4. Настоящий договор вступает в силу с «23» 06 2015г. и действует три года. При отсутствии заявления одной из сторон о расторжении договора по истечении срока его действия, он считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

7.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.6 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.7зз. Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения:

№ 1 - Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

№ 2 - Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме;

№ 3 – Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, придомовой территории по договору.

8. Адреса и подписи сторон

Управляющая организация:

ЗАО «Эстейт Сервис дирекция Куркино Северо-Западного административного округа»

Юридический, фактический адрес: 125466, г.Москва, ул.Соловьиная роща, д.9

Тел/факс 8 (499) 501-22-42, 501-22-11 e-mail: esdk@mail.ru

ОГРН 1037700183400; ИНН 7733126977; КПП 773301001

р/с 40702810238170103538; к/с 30101810400000000225

Московский Сбербанк ОАО Сбербанка России г.Москва БИК 044525225

Собственник/Владелец

Фамилия, имя, отчество:

Миганов Михаил Александрович

Зарегистрированный по адресу:

г. Москва, ул. Атам. Назарова, д. 62, к. 1, кв. 101.

Фактическое место жительства: г. Москва, ул. Атам. Назарова, д. 62, к. 1, кв. 101

Контактный телефон: 8-915-111-46-92

Документ, удостоверяющий личность:

Паспорт серии 4510 № 516895 выдан:

ОБД р. н. Маруфиди

Управляющая организация

Заместитель генерального директора

/В.Х.Маруфиди /

Собственник/Владелец

Миганов М. А.



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

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома в пределах установленных норм.
2. Ремонт электропроводки в местах общего пользования дома, замена ламп освещения (2 раза в год).
3. При проведении технических осмотров (2 раза в год) мест общего пользования:
 - 3.1. Устранение частичных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, вентиляции на общих стояках, отключающих устройствах, расположенных на ответвлениях от стояков (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров и др. в местах общего пользования).
 - 3.2. Проверка исправности канализационных вытяжек и устранение неисправностей.
 - 3.3. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и устранение неисправностей.
 - 3.4. Частичный ремонт кровли.
4. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - 4.1. регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
 - 4.2. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
 - 4.3. Замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях, ремонт крыльца, козырька и парадного входа при подготовке к осенне-зимнему периоду;
 - 4.4. Установка пружин или доводчиков на входных дверях в местах общего пользования;
 - 4.5. Ремонт и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
 - 4.6. Ремонт труб наружного водостока;
5. Устранение причин подтапливания подвальных помещений.
6. Санитарное содержание придомовых территорий:
 - 6.1. Уборка в зимний период:

Подметание свежеснегавпавшего снега и в дни без осадков – 1 раз в сутки; посыпка территории противогололедными материалами – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток; уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
 - 6.2. Уборка в теплый период:

Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток; промывка урн – 1 раз в месяц; уборка газонов – 1 раз в сутки; выкашивание газонов – 2 раза в сезон; подметание территории в дни обильных осадков – 1 раз в двое суток; уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки; стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год
7. Санитарное содержание лестничных клеток:
 - 7.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей и сдача выполненной работы старшему по дому (подъезду), уполномоченному общим собранием собственников дома:

нижних этажей – 6 раз в неделю; выше третьего этажа – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 1 раз в неделю; влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 дней в неделю; мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц, в домах с лифтами – 1 раз в месяц; влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках – 1 раз в 3 месяца; влажная протирка подоконников, перил, чердачных лестниц – 1 раз в месяц;
8. Технические осмотры и планово-предупредительные ремонты в соответствии с утвержденными графиками и перечнями регламентных работ.
9. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
10. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом и объемами поступивших денежных средств.

**Управляющая организация
Заместитель генерального директора**

/В.Х. Маруфиди /

Собственник/Владелец




Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Общие балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы на лестничных клетках, на пожарных лестницах в подъезде).
8. Коридоры.
9. Технические этажи, чердаки.
10. Подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы).
11. Крыши.
12. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, обще-балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
13. Служебные помещения.
14. Кладовые.
15. Подсобные помещения.
16. Пожарные и эвакуационные выходы.
17. Внутридомовая система электроснабжения.
18. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого/нежилого помещения.:
 - водопроводные сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки до отвода от стояка в помещение собственника (до отсекающего вентиля на отводе от стояка в помещениях собственников);
 - канализационные сети – от внешней границы стены Многоквартирного дома до присоединения собственника к канализационному стояку (канализационной сети);
 - тепловые сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки до ответвления от стояка идущего помещения собственников либо до запорно-регулирующей арматуры (вентиля) на ответвлении от стояка;
 - электрические сети - от домовых и(отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства (киоска) до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) на помещения собственников.
19. Прилегающий земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
20. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Управляющая организация
Заместитель генерального директора


/В.Х.Маруфиди /

Собственник/Владелец

 / Миганов М. А.

**Расчет размера платы
за содержание и ремонт жилого помещения, придомовой территории по договору**

№ п/п	Виды услуг	Ед.изм.	Тариф
1	Содержание придомовой территории	руб/кв.м.	4,00
2	Санитарное содержание МОП	руб/кв.м.	3,00
3	Дератизация	руб/кв.м.	0,12
4	Освещение МОП без отпления (макс 2руб/кв.м. мин 0,3руб/кв.м.)	руб/кв.м.	0,98
5	Отопление мест общего пользования (отопительный сезон)	руб/кв.м.	5,20
6	Текущий ремонт дома	руб/кв.м.	3,69
7	Техническое обслуживание дома	руб/кв.м.	3,10
8	Очистка дымоходов и вентканалов	руб/кв.м.	0,18
9	Общехозяйственные расходы	руб/кв.м.	2,65
10	Управление жилищным фондом	руб/кв.м.	4,00
11	Содержание аварийной службы	руб/кв.м.	2,08
12	Вывоз и захоронение ТБО	руб/кв.м.	3,77
	Итого по жилищным услугам вне отопительного сезона	руб/кв.м.	26,89
	Итого по жилищным услугам в отопительный сезон	руб/кв.м.	33,79

Управляющая организация
Заместитель генерального директора

/В.Х.Маруфиди /

Собственник/Владелец

 / 