

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией)

г. Москва

" ____ " _____ 20__ г.

Некоммерческое партнерство собственников жилья «Серебряный квартет», (далее - Управляющая организация), в лице Генерального директора Колоколовой Юлии Юрьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющийся собственником _____
(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № _____, комнат(ы) в коммунальной квартире № _____)

общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м (далее – Собственник) на _____ этаже 17 этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, пр-т Маршала Жукова, д.30 (далее – Многоквартирный дом), на основании _____,

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)
№ _____ от « _____ » _____ г, выданного _____,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)
или представитель Собственника в лице _____,

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____,

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)
(далее – Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 30 января 2012 г.), хранящегося у коменданта многоквартирного дома.

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

1.3. 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 и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, пр-т Маршала Жукова, д.30, обеспечить предоставление коммунальных и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: г. Москва, пр-т Маршала Жукова, д. 30;
- б) номер технического паспорта БТИ: № дела 2412-2;
- в) серия, тип постройки: индивидуальный;
- г) год постройки: 2000г.;
- д) этажность: 18;
- е) количество квартир: 58;
- ж) общая площадь жилых помещений без учета летних: 7054,20 кв. м.
- з) площадь нежилых помещений – 2048,4 кв.м.

2.5. 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 в объеме согласованном настоящим Договором.

3.1.2. Обеспечивать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями №2 и №3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению № 4 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;
- е) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией или иной расчетной организацией привлеченной по соответствующему договору.

Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.1.) помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и 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.

3.1.9. Требовать от Собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГКУ ИС АО, и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника – гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих 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.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации или от заказчика – застройщика, вносить в техническую документацию изменения. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязан указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения,

регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.16. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. 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.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.17. настоящего Договора.

3.1.22. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации.

3.1.23. Информировать, путем размещения информации на стенде в холле многоквартирного дома, Собственника 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-ти 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.

3.1.24. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

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

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

3.1.27. 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.

3.1.28. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих 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).

3.1.29. Предоставлять Собственнику отчет, путем размещения на портале Дома Москвы, портале ГИС ЖКХ, сайте www.uksk.housev.ru, или на стенде в холле дома, 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.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.32. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом -

заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить содействие в реализации решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на содержание и ремонт общего имущества.

3.1.34. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.35. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив со 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 собственников помещений.

3.1.36. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п.п. 3.1.34 и 3.1.35). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.37. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.38. Предоставить собственникам гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения может выступать:

- страхование гражданской ответственности;
- безотзывная банковская гарантия;
- залог депозита;
- поручительство.

3.1.39. В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет обеспечения.

3.1.40. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу 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 по требованию Собственника 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. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.43. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.44. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.45. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, 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 п. 4.4. настоящего Договора.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1.- 4.2. Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями №2 и №3 к настоящему Договору.

3.2.6. Заключить с расчетной организацией договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора)

Вести работы по оформлению необходимой документации на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства и по вопросам обмена паспортов граждан в Строении с правом получения персональных данных из паспортного стола и или поручить иной организации по соответствующему договору.

Вправе предоставлять персональные данные Собственника сторонним организациям привлеченным по соответствующему договору: с целью истребования просроченной задолженности за услуги по настоящему Договору; с целью ведения начисления и сбора платежей Собственнику; с целью ведения работ по оформлению необходимой документации на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства и по вопросам обмена паспортов граждан.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение №5), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 9.00 час. до 19.00 час., с перерывом с 13.00 час. до 15.00 час.);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и

теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения 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 Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по п. 3.1.16 и п. 3.1.42 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.45. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

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

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложении № 3 к настоящему Договору.

- 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 помещений (не являющихся общим имуществом) в Многоквартирном доме, в размере, при этом перечни услуг и работ по содержанию общего имущества, приведенные в приложении №2 к настоящему Договору, должны быть согласованы сторонами с учетом рассчитанной общей стоимости;

- стоимостью коммунальных услуг (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.

Размер платы по настоящему договору может изменяться на основании изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей. (Письмо Министерство Регионального развития РФ №6174-АД/14 от 06.03.2009г.).

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 общего имущества, приведенная в приложении №3 к настоящему Договору. Указанные изменения не требуют согласования с Собственником. Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или иной расчетной организацией по соответствующему поручению Управляющей организации, оформленному договором. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет, указанный в реквизитах Управляющей организации по настоящему Договору.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме после выявления нарушения условий Договора и требовать с Управляющей организации извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.8. настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.17. 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 Правительством Российской Федерации, и приложением № 4 к настоящему Договору.

4.18. 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.

4.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

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.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение №5).

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 Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником или, по желанию Собственника, произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного 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, установленных 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 в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.6. Собственник несет ответственность, в том числе и материальную, за состояние инженерных коммуникаций, в том числе транзитных, расположенных в занимаемом помещении.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

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

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации 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 с положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Господнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

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).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), 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, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй – Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники не приняли новые условия управления Многоквартирным домом, предложенные Управляющей организацией, а старые условия неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

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

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, ГКУ ИС района и АО о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. 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 обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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.

8.4. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на срок не менее 1 года и вступает в действие с момента подписания.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях / или на иных условиях согласно п. 3.2.5., 4.1., 4.2. Договора.

9.4. Отсутствие заключенного договора управления МКД не освобождает собственника от бремени содержания своего имущества.

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение:

1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме;
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Размер платы за помещение и коммунальные услуги по договору.
4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
5. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

11. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

НП «Серебряный квартал»

юр.адрес: 123154, г. Москва, б-р Генерала Карбышева,
д. 18

почт.адрес: 123103, г. Москва, пр-т Маршала Жукова,
д. 76, корп.2

ОГРН: 1057747725782

ИНН: 7734530068

ОКПО: 784 751 35, ОКВЭД: 68.32.1

БИК: 044 525 411, КПП: 773 401 001

р/с 407 038 109 003 500 001 14

в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
г.Москва

к/с 301 018 101 452 500 004 11

Управляющая организация:

Генеральный директор

НП «Серебряный квартал»

Собственник:

Ф.И.О. _____

дата рождения: _____

Паспорт: _____

серия _____ номер _____

кем выдан _____

дата выдачи « ____ » _____ г.

код подразделения _____

регистрация по адресу: _____

Собственник:

Ю.Ю. Колоколова

Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом
№ _____ от «__» _____ 20__ г.

**Состав
общего имущества Многоквартирного дома
по адресу: г. Москва, пр-т Маршала Жукова, д. 30
(жилая часть)**

Наименование элемента общего имущества	Параметры
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования	
Помещения общего пользования, лифтовой холл, вестибюль.	Количество – 16 шт. Площадь пола – 250 кв.м. Материал пола – железобетон, плитка
Лестницы	Количество лестничных маршей – 36 шт. Материал лестничных маршей – железобетон. Материал ограждения – металл. Площадь – 381 кв.м.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – 2 шт. - иные шахты – 1 шт.
Коридоры	Количество – 30 шт. Площадь пола – 300,00 кв.м. Материал пола – железобетон, плитка.
Технические этажи	Количество - 1 шт. Площадь пола – 487,00 кв.м.
Технические подвалы	Количество 1 шт. Перечень инженерных коммуникаций: 1. Система отопления; 2. Горячее водоснабжение 3. Холодное водоснабжение 4. Канализация 5. Ливневая канализация 6. Электрооборудование
II. Ограждение несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома	
Фундамент	Вид фундамента – монолитный железобетон.
Стены и перегородки внутри подъездов, на лестничных клетках	Количество подъездов – 1. Площадь стен в подъезде – 937,72 кв.м. Материал отделки стен – штукатурка, покраска.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 1069,98 кв. м. Материал стены и перегородок – железобетон, керамзито-бетон, кирпичные блоки. Материал отделки стен – штукатурка с покраской ПВА. Площадь потолков 487,0 кв.м. Материал отделки потолков – штукатурка с покраской ПВА.
Наружные стены и перегородки	Материал – бетонный монолит с добавлением керамзито-бетонных блоков, вентилируемый фасад. Площадь – 4561,00 кв.м.
Перекрытия	Количество этажей 18. Материал железобетон. Площадь 27702,00 кв. м.
Кровля	Количество – 1 Вид кровли – плоская Материал кровли – рубероид Площадь кровли – 1539,00 кв.м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования 71 шт. из них: - деревянных – 68 шт. - металлических – 3 шт.;

Окна	Окна, расположенные в помещениях общего пользования – 34 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 2 шт. В том числе: Грузовых – 1 шт., Пассажирских – 1 шт. Марка лифтов - ОТИС Грузоподъемность 1080,00 кг Площадь кабин 2,96 кв.м.
Мусоропровод	Количество – 1 шт. Длина ствола – 59,40 кв.м. Количество загрузочных устройств – 14 шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 4 шт. Протяженность вентиляционных каналов 260 м. Количество вентиляционных коробов – 4 шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Водоприемные воронки – 4 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб – внутренние. Протяженность водосточных труб – 290 м.
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество – 2 шт.
Светильники в местах общего пользования	Количество 119 шт.
Система дымоудаления	Количество – 1 шт.
Магистраль с распределительным щитком	Количество – 8 шт. Длина магистрали 720,00 м. Распределительных щитков – 14 шт.
Сети электроснабжения	Длина – 3600,00 м
Сети теплоснабжения	Диаметр, протяженность в однетрубном исчислении: 20 мм, протяженность 575,20м 25 мм, протяженность 812,80м 15/100 мм, протяженность 170,00м
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек 18 шт. - вентили 14 шт. - кранов 120 шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество 3 шт.
Радиаторы	Количество 34 шт. Материал – металл.
Трубопроводы холодной воды	1. диаметр – 32 мм. 2. протяженность – 475,20 м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр – 32 мм Протяженность – 490,00м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек 10 шт. - вентили 30 шт. - кранов 90 шт.
Сигнализация	Пожарная Охранная
Трубопроводы канализации	Диаметр – 100 мм Протяженность – 525,20 м Материал – ПВХ
Калориферы	Количество – 2 шт.
Указатели наименования улицы	Количество – 2 шт.

Управляющая организация:

Собственник:

Генеральный директор
НП «Серебряный квартет»

_____ Ю.Ю. Колоколова

_____/_____/

Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом
№ _____ от «__» _____ 20__ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию общего имущества
Многоквартирного дома**

№№	Вид	Наименование работ	Периодичность выполнения
----	-----	--------------------	--------------------------

п/п	конструктивного элемента или помещения общего пользования		работ
1	2	3	4
І. Техническое содержание 1. Работы и услуги, выполняемые при проведении технических осмотров (общих и частичных, плановых и внеплановых) конструктивных элементов и помещений общего пользования многоквартирного дома			
1.1.	Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение планового осмотра - Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих - Устранение выявленных неисправностей: <ul style="list-style-type: none"> - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов; - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; - устранение местных непрогревов с промывкой (при необходимости) нагревательных приборов и трубопроводов МОП; - ликвидация воздушных пробок; - укомплектование поверенными контрольно-измерительными приборами; - осмотр и очистка грязевиков, воздухоотделителей, запорной и регулирующей арматуры; - восстановление крепления трубопроводов и нагревательных приборов - Проверка исправной работы домовых приборов учета расхода тепловой энергии и горячей воды: <ul style="list-style-type: none"> - визуальный осмотр; - проверка наличия и целостности пломб; - протирка прибора от пыли; - снятие показаний прибора и запись их в журнал 	<p>еженедельно по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>еженедельно, по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <p>еженедельно</p>
1.2.	Система холодного водоснабжения, в т.ч. поливочная система и система противопожарного водопровода	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение планового осмотра - Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих - Устранение выявленных неисправностей: <ul style="list-style-type: none"> - устранение течи в трубопроводах и арматуре; - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов и арматуры; - восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования; 	<p>еженедельно по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - прочистка трубопроводов - Проверка исправной работы домашних приборов учета расхода воды - Проверка эксплуатационной готовности: <ul style="list-style-type: none"> - сети противопожарного водопровода; - пожарных насосов (проверка на создание требуемого напора) 	<p>еженедельно</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в месяц (ППБ 01-03)</p>
1.3.	Система водоотведения (канализация)	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение планового осмотра - Проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих - Устранение выявленных неисправностей: <ul style="list-style-type: none"> - прочистка стояка; - прочистка лежака; - устранение просадки, прогиба и контруклона лежака и канализационного выпуска; - смена кронштейнов под сантехприборами, укрепление расшатанного унитаза, прочистка и промывка сифонов, находящихся в нежилых помещениях МОП; - подчеканка раструбов канализационных труб; - смена прокладок канализационных ревизий; - устранение засора трубопроводов; - установка металлических пробок на канализационных прочистках; - укрепление трубопроводов - Проверка исправности канализационных вытяжек 	<p>еженедельно</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <p>3 раз в год</p>
1.4.	Вентиляция (ЖНМ-2004/03, утвержден постановлением Правительства Москвы от 02.11.2004г. № 758-ПП)	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение плановых осмотров дымоходов и вентиляционных каналов с проверкой наличия тяги: <ul style="list-style-type: none"> - для асбоцементных; - для кирпичных; - проверка состояния железных соединительных труб (ЖСТ), наличие «кармана» с люком, наличие нумерации дымоходов, состояние штукатурки побелки железнения оголовков; - проверка правильности расположения оголовков (отсутствие зоны ветрового подпора); - проверка состояния оголовков дымоходов с целью предупреждения их обмерзания и 	<p>еженедельно</p> <p>еженедельно</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в месяц (с ноября по апрель)</p>

		<p>закупки</p> <ul style="list-style-type: none"> - Проведение внепланового осмотра после аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих - Устранение выявленных неисправностей, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> - очистка ввода дымохода, кармана дымохода и перекидного кирпичного патрубка; - устранение неплотностей; - прочистка дымохода и вентиляционного канала - Оформление Акта проверки дымохода и вентиляционного канала на плотность и обособленность 	<p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <p>1 раз в год перед началом отопительного сезона (в третьем квартале)</p>
1.5.	Система электроснабжения	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение плановых осмотров вводно-распределительного устройства (ВРУ), разводки по подвалу, техподполью и чердаку, системы электроснабжения здания, этажных щитков, в том числе светильников наружного освещения, домовых знаков и уличных, и др. указателей - Проведение внеплановых осмотров после ликвидации аварийных повреждений - Устранение выявленных нарушений: <ul style="list-style-type: none"> - подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов; - протирка электроламп и смена перегоревших электроламп (и стартеров), в том числе домового знака, уличного и др. указателей; - промывка и протирка световых домовых знаков, уличных и др. указателей; - удаление влаги, ржавчины и др. из распаячных и протяжных коробок, ящиков и щитков; - ликвидация скруток - Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - Проверка исправности и снятие показаний общедомовых электросчетчиков 	<p>еженедельно</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в месяц</p>
1.6.	Крыши (ограждающие элементы и несущие части) и системы водоотвода	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение плановых осмотров - Проведение внеплановых осмотров после повреждений и явлений стихийного характера - Устранение выявленных нарушений: <ul style="list-style-type: none"> - укрепление элементов наружного водостока; - прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока 	<p>еженедельно</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов - Очистка кровли от снега и наледиобразований - Устранение неисправностей и протечек в связи с жалобами и обращениями проживающих 	<p>2 раза в год</p> <p>в порядке установленном ЖНМ-2005/04 по мере обращения</p>
1.7.	Фасады, цоколи, отмостки	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение планового осмотра, в том числе правильности использования балконов, эркеров и лоджий - Проведение внеплановых осмотров после явлений стихийного характера, при выявлении аварийных повреждений и поступлении жалоб проживающих, а также по решению Городской (окружной) комиссии по организации исполнения Закона города Москвы от 01 июля 1996г. № 22 Устранение выявленных нарушений: <ul style="list-style-type: none"> - ограждение опасной зоны; - закрытие и опломбирование выходов на аварийные балконы, лоджии и эркеры 	<p>еженедельно</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p>
1.8.	Системы ДУ и ППА	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение планового осмотра - Работа со специализированной организацией, обслуживающей по договору систему ДУ и ППА по устранению выявленных нарушений 	<p>1 раз в месяц</p> <p>специализированной организацией</p> <p>по мере необходимости</p>
1.9.	Специальные общедомовые технические устройства (лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, общедомовые приборы учета, датчики контроля)	<ul style="list-style-type: none"> - Техническое обслуживание лифтового оборудования по регламентам, установленным заводами-изготовителями, либо уполномоченными организациями исполнительной власти - Обслуживание охранно-защитных дератизационных систем (ОЗДС) 	<p>В соответствии с периодичностью, установленной регламентом, выполняется специализированной организацией</p> <p>В соответствии с периодичностью, установленной регламентом</p>
1.10.	Система мусороудаления	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение видеодиагностики внутренней поверхности ствола мусоропровода - Проведение визуального осмотра: <ul style="list-style-type: none"> - ствола мусоропровода; - загрузочного клапана; - устройства для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода; 	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в месяц</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - спринклерной системы пожаротушения очистного устройства; - оборудования водо- и электроснабжения очистного устройства; - шиберного узла с противопожарным клапаном; - контейнерного оборудования; - спринклерной системы автоматического пожаротушения мусоросборной камеры; - помещения мусоросборной камеры с целью контроля температурного режима (не ниже +5⁰С), наличия водо- и электроснабжения; - системы вентиляции мусоропровода <p>Устранение выявленных нарушений и неисправностей в установленном порядке</p>	<p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>в сроки, установленные нормативными документами</p>
1.11.	Прочие работы	<ul style="list-style-type: none"> - Освобождение лестничных площадок, маршей и приквартирных холлов от хлама и бытового мусора - Освобождение входов на чердак и подходов к пожарному оборудованию и инвентарю от посторонних предметов - Дезинфекция и дератизация подвальных и чердачных помещений - Подготовка многоквартирного дома к праздникам, вывешивание и снятие флагов и другого праздничного оформления - Осмотр радио-, теле- и др. устройств на кровлях, чердаках и лестничных клетках с вызовом специализированной обслуживающей организации для устранения выявленных нарушений 	<p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>
2. Работы и услуги, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней) эксплуатации			
2.1.	Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона в процессе пробного протапливания здания - Консервация системы отопления на летний период с ревизией запорной регулировочной арматуры и КиП. - Определение объема необходимых ремонтных работ и разработка плана-графика их выполнения - Устранение нарушений в состоянии систем центрального отопления и горячего 	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>

		<p>водоснабжения, имевших место в прошедший отопительный сезон</p> <ul style="list-style-type: none"> - Промывка системы центрального отопления до «светлой» воды - Гидравлическое испытание системы центрального отопления на 1,25 рабочего давления - Окраска трубопроводов и поддонов - Спуск и напуск воды в систему отопления - Организация работы по проведению пробного протапливания многоквартирного дома: <ul style="list-style-type: none"> - заполнение системы отопления сетевой водой в сроки, по согласованию с теплоснабжающей организацией; - работа с населением по проверке прогреваемости отопительных приборов; <ul style="list-style-type: none"> - наладка и регулировка системы отопления; - вывод системы на расчетный режим работы; - контроль параметров на тепловом вводе; - контроль тепловлажностного режима в помещениях многоквартирного дома (обеспечение нормативной температуры (+18-20 °С) в жилых помещениях); - проверка качества горячего водоснабжения, обеспечение нормативной температуры (+50° С) в точках водоразбора - Оформление Акта готовности системы отопления дома к осенне-зимней эксплуатации 	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости и по согласованию с теплоснабжающей организацией</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>
<p>2.2.</p>	<p>Система холодного водоснабжения, в т. ч. поливочная система и система противопожарного водопровода</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода - Консервация и расконсервация поливочной системы - Устройство дополнительной сети поливочной системы - Восстановление местами разрушенной теплоизоляции - Устранение течи трубопроводов, запорной и водоразборной арматуры - Устранение неисправностей насосного оборудования: <ul style="list-style-type: none"> - повысительных насосов; - пожарных насосов 	<p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>при необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p>

2.3.	Система водоотведения (канализация)	- Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода	1 раз в год
2.4.	Системы ДУ и ППА	- Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода	1 раз в год
2.5.	Фасады, цоколи, отмостки	<p>- Проведение планового осмотра при подготовке к весенне-летней эксплуатации (с простукиванием штукатурки или облицовки фасада), в том числе правильности использования балконов, эркеров и лоджий</p> <p>- Очистка и промывка фасадов и цоколей</p> <p>- Устранение нарушений в состоянии отмостки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обеспечение уклона от здания к водоотводным лоткам (не менее 3%); - заделка выбоин, трещин и ликвидация просадки грунта, в том числе в месте прокладки инженерных коммуникаций; - расчистка и заделка щелей между отмосткой (тротуаром) и стеной здания <p>- Устранение нарушений в состоянии цоколя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обеспечение уклона выступа цоколя от стены здания (не менее 5 %); - восстановление поврежденной штукатурки и облицовки; - расшивка швов каменной кладки или дополнительное утепление 	<p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год (к 1 мая и к Дню города) или по решению Городской комиссии по мере выявления</p> <p>по мере выявления</p> <p>при поступлении жалоб жителей 1-го этажа</p>
2.6.	Крыши (ограждающие элементы и несущие части) и системы водоотвода	<p>- Проведение плановых осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации</p> <p>- Укрепление парапетных ограждений</p> <p>- Установка и снятие крышек-лотков с воронок наружных водосточных труб</p> <p>- Переключение внутреннего водостока на летний и зимний режимы работы</p> <p>- Проверка герметичности и прочности соединения водоприемной решетки внутреннего водостока с гидроизоляционным ковром кровли, устранение выявленных неисправностей</p> <p>- Укрепление водосточных труб, колен, отметов, воронок</p>	<p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p>
2.7.	Помещения общего пользования (лестничные)	- Приведение в порядок помещений, очистка их от мусора и посторонних предметов, восстановление и ремонт ходовых досок и переходных мостиков через трубопроводы, восстановление освещения,	1 раз в год

	<p><i>клетки, чердаки, подвалы, техподполья, помещения мусоросборных камер, коридоры, колясочные, технические этажи)</i></p>	<p>вентиляции</p> <ul style="list-style-type: none"> - Создание нормативного температурно-влажностного режима в помещениях (утепление чердачного перекрытия, рыхление слежавшегося сыпучего утеплителя, остекление и закрытие слуховых окон, открытие и заделка продухов в цоколях зданий и жалюзи, установка решеток на вентиляционных отверстиях, выполнение мероприятий по технике безопасности и охране труда в помещении электрощитовой, приведение в порядок входной группы) - Обеспечение свободных подходов к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам - Выполнение утеплительных мероприятий (восстановление остекления, утепление дверных и оконных проемов, обеспечение исправности доводчиков и фурнитуры) - Выполнение мероприятий по исключению подтопления подвальных помещений: - уплотнение пересечений инженерных коммуникаций со строительными конструкциями здания; - оборудование приемков, закрытие их решеткой; - обеспечение уклона пола в сторону приемка; - установка (при необходимости) стационарных откачивающих средств 	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>
--	--	---	---

3. Прочие работы

<p>2.8.</p>	<p>Прочие работы</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Укрепление флагодержателей, домовых знаков, уличных и др. указателей - Устранение нарушений в состоянии отмосток, водоотводящих лотков - Проведение разъяснительной работы с проживающими и арендаторами о необходимости утепления занимаемых помещений, соблюдения правил пожарной безопасности - Утепление (при необходимости) дымоходов и вентиляционных каналов - Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации - Оформление Акта готовности многоквартирного дома к весенне-летней эксплуатации - Мелкий ремонт почтовых ящиков 	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>ежегодно до 1 сентября</p> <p>ежегодно до 25 апреля</p> <p>по мере необходимости</p>
--------------------	-----------------------------	--	---

II. Санитарное содержание

<p>1.</p>	<p>Помещения общего пользования (ЖНМ-96-01/7, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 04.06.96г. № 465)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей - Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа в домах: <ul style="list-style-type: none"> - без лифта и мусоропровода - с мусоропроводом - с лифтом - с мусоропроводом и лифтом - Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропровода в домах: <ul style="list-style-type: none"> - с мусоропроводом - с мусоропроводом и лифтом - Мытье лестничных площадок и маршей в домах: <ul style="list-style-type: none"> - без лифта и мусоропровода - с мусоропроводом - с лифтом - с мусоропроводом и лифтом - Мытье пола кабины лифта в домах: <ul style="list-style-type: none"> - с лифтом - с мусоропроводом и лифтом - Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта в домах: <ul style="list-style-type: none"> - с лифтом - с мусоропроводом и лифтом - Мытье окон - Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков - Влажная протирка подоконников, отопительных приборов - Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка 	<p>Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)</p> <p>Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)</p> <p>Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>2 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в неделю</p>
<p>2.</p>	<p>Помещение дежурного по подъезду (постановление Правительства)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Влажная протирка или мытье пола с предварительным подметанием его (в т.ч. мытье пола 4 раза в год) - Влажная протирка и мытье оконных решеток, отопительных приборов 	<p>5 раз в неделю</p> <p>4 раза в год</p>

	<p>Москвы от 20.02.2007г. № 115-ПП)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Протирка мебели и инвентаря, находящегося в помещении; влажная протирка подоконников - Уборка туалетов, чистка санитарно-технических приборов (унитазов, раковин и др.), опорожнение и мытьё урн - Влажная протирка и мытьё стен, дверей, плафонов - Мытьё окон; обметание пыли с потолков 	<p>1 раз в неделю</p> <p>5 раз в неделю</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p>
3.	Содержание стен фасадов	- Протирка указателей улиц и номеров домов (несветовых)	2 раза в холодный период года и 5 раз в теплый период года
4.	<p>Обслуживание мусоропровода (постановление Правительства Москвы от 11.03.2008 г. № 177-ПП),</p>		
4.1.	<p>- не оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода, выполненного не из асбестоцементных труб</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Удаление мусора из мусороприемных камер - Уборка мусороприемных камер - Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов - Мойка сменных мусоросборников - Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода - Устранение засора - Очистка (цикл повторяется 3 раза без воды) и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода - Дезинфекция мусоросборников 	<p>Ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p>
4.2.	<p>- оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Удаление отходов из мусоросборной камеры - Уборка, мойка стен и пола мусоросборной камеры - Уборка и мойка загрузочных клапанов - Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода - Очистка и мойка передвижных контейнеров - Промывка, очистка (цикл повторяется 3 раза) и дезинфекция внутренней поверхности ствола мусоропровода - Дезинфекция мусоросборников - Устранение засора 	<p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в месяц</p>
4.3.	<p>- обслуживание ствола мусоропровода, выполненного из асбестоцементных труб с применением мобильного моющего</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Удаление отходов из мусоросборной камеры - Уборка, мойка стен и пола мусоросборной камеры - Уборка и мойка загрузочных клапанов - Мойка шибера мусоропровода - Очистка и мойка передвижных контейнеров - Очистка (цикл повторяется 3 раза без воды), промывка (цикл повторяется 4 раза), дезинфекция (цикл повторяется 2 раза) внутренней поверхности 	<p>1 раз в месяц по мере необходимости</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в год</p>

	блока (ММБ)	ствола мусоропровода до шибера - Гидроизоляция (гидрофобизация) внутренней поверхности асбестоцементного ствола мусоропровода (цикл повторяется 2 раза) до шибера - Дезинфекция загрузочных клапанов, шиберов, передвижных контейнеров, мусоросборной камеры - Устранение засора	1 раз в год 1 раз в месяц по мере необходимости
5.	Вывоз бытового мусора (ГОСТ Р 51617-2000)	- Вывоз твердых бытовых отходов: - при температуре воздуха выше 14 ⁰ С; - при температуре воздуха до 14 ⁰ С - Вывоз крупногабаритного мусора - Содержание площадки	Региональный оператор ежедневно не реже одного раза в три дня по мере необходимости

Примечание:

1. Периодичность выполнения работ определяется в соответствии с жилищными нормативами города Москвы, утвержденными постановлениями Правительства Москвы.

Подписи сторон

Управляющая организация:

Собственник:

Генеральный директор
НП «Серебряный квартал»

_____ Ю.Ю. Колоколова

_____/_____

Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом
№ ___ от «__» ____ 20__ г.

**Размер платы за помещение и коммунальные услуги по договору
на 2025 год**

1. Размер платы за содержание и ремонт помещения в пределах городского норматива - 45,99 руб./кв.м по ставке, утвержденной Правительством Москвы, за 1 кв.м общей площади помещения в месяц, на соответствующий период.
2. Размер платы за коммунальные услуги (отопление, ХВС, ГВС, водоотведение, вывоз мусора) – по тарифам по Постановлению Правительства Москвы на соответствующий период.
3. Электроэнергия МОП, лифтов, ИТП, вентиляции, электроснабжение, электроосвещение МКД и придомовой территории – по факту, по ОДПУ.
4. Стоимость услуги «Комендантская служба» в размере 23,65 руб./кв.м общей площади помещения в месяц.
5. Стоимость услуги «Охрана» в размере 3 911,03 руб./ с помещения.
6. Стоимость услуги «Содержание ИТП и тепловых сетей» в размере 5,38 руб./кв.м общей площади помещения в месяц (на период до передачи ИТП).

Подписи сторон

Управляющая организация:

Собственник:

Генеральный директор
НП «Серебряный квартет»

_____ Ю.Ю. Колоколова

_____/_____

Приложение № 4
к Договору управления
многоквартирным домом
№ _____ от «_» _____ 20__ г.

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение	
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается

2. Горячее водоснабжение	
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°С для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается
3. Водоотведение	
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)
4. Электроснабжение	
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается
5. Отопление	
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °С, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С
5.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18 °С (в угловых комнатах +20 °С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается
5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными	отклонение давления более установленных значений не допускается

приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	
--	--

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Подписи сторон

Управляющая организация:

Собственник:

Генеральный директор
НП «Серебряный квартал»

_____ Ю.Ю. Колоколова

_____/_____/_____

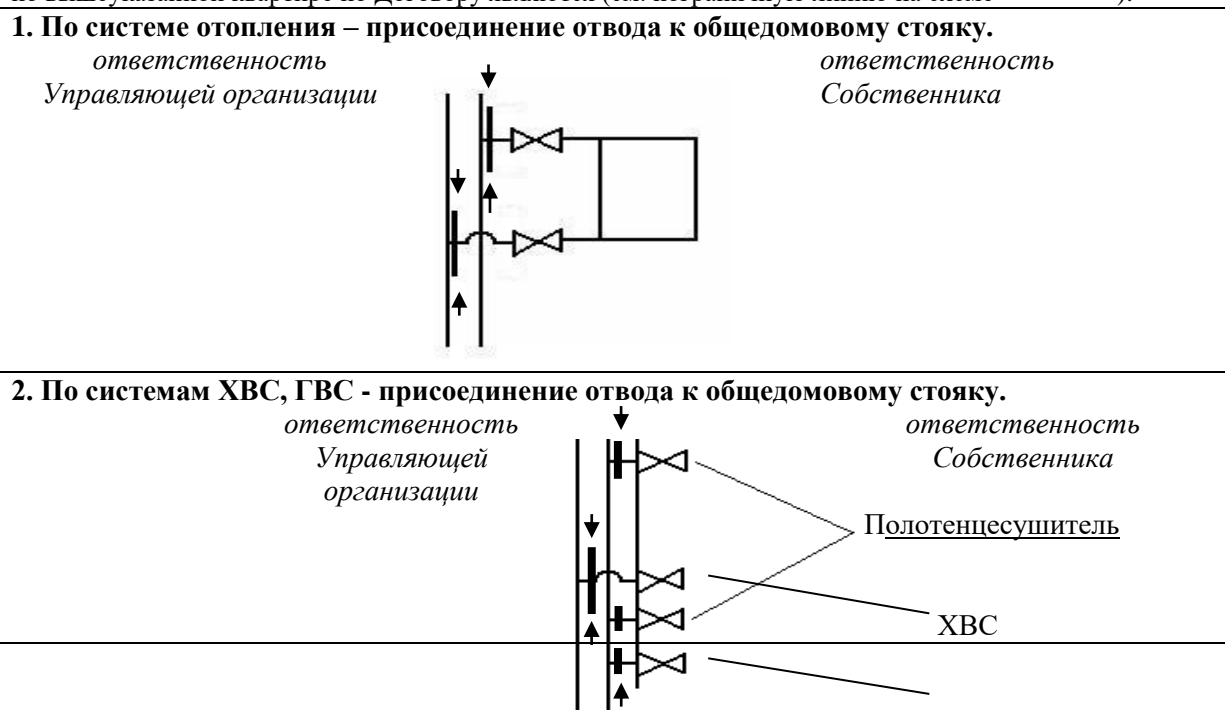
Приложение № 5
к Договору управления
многоквартирным домом
№ ____ от «__» _____ 20__ г.

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам теплоснабжения (отопления), холодного водоснабжения (ХВС), горячего водоснабжения (ГВС), водоотведения (канализации) между Управляющей организацией, в лице Генерального директора Колоколовой Ю.Ю. и Собственником квартиры № ____ по адресу: г. Москва, пр-т Маршала Жукова, д.30 _____,

(Ф.И.О.)

по вышеуказанной квартире по Договору являются (см. пограничную линию на схеме - _____).



3. По системе канализации - присоединительный раструб.

*ответственность
Управляющей
организации*



*ответственность
Собственника*

4. По системе электроснабжения – кабельные наконечники в поэтажном распределительном электрощите / до вводного автомата узла учета (квартирного счетчика).

Согласно п.2 ст.36 ЖК РФ а) весь конструктив и инженерные коммуникации, что обслуживают двух и более собственников помещений относятся к общему имуществу и к эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

Управляющая организация:

Генеральный директор
НП «Серебряный квартет»

_____ Ю.Ю. Колоколова

Собственник:

(_____)