

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ
(между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией)**

г. Москва

"___" _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Ближние Дачи», (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 **жилого помещения** (квартиры или квартир) № _____ общей площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м. многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Москва, ул. Староволынская, дом. 15, корпус 4** (далее – Многоквартирный дом), на основании

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ от « _____ » _____ г, выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или регистрирующего документы)

а также **машиноместо** (или машиномест) № _____ в подземном гараже на основании _____

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ от « _____ » _____ г, выданного _____

а также **нежилого подсобного помещения-кладовки** (или кладовок) № _____ общей площадью _____ кв.м. на основании _____

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ от « _____ » _____ г, выданного _____

(далее – Собственник),

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 21.10 2013г.), хранящегося у управляющего многоквартирного дома.

1.2. 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 комфортных 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.

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Москва, ул. Староволынская, дом. 15, корпус 4** предоставлять коммунальные 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, ул. Староволынская, дом. 15, корпус 4;
- б) серия, тип постройки: индивидуальный проект;
- в) год постройки: 2006.;
- г) этажность: 7 этажей;
- д) количество квартир: 23 шт.;
- е) общая площадь жилых помещений без учета летних: 4253 кв.м.
- ж) общая площадь нежилых помещений: 374 кв.м.;

з) машиномест в подземном гараже: 0 шт.

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. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору.

3.1.3. Обеспечивать коммунальные услуги 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 этом 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 случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;
- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) 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 приема Собственников (нанимателей, арендаторов) по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственников (нанимателей, арендаторов) иными способами.

3.1.16. Предоставлять 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, относящуюся к 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, предоставления 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 непредоставления 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 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 сайте управляющей организации uksk.housev.ru, на портале ГИС ЖКХ, на портале Правительства Москвы или на стендах 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.

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, причитающейся Управляющей организации, за ведение договоров (не менее 1000 рублей) направляются на содержание и текущий 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. 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).

3.1.39. 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.

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

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

3.1.42. 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 неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

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

Организовать работу 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.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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 законодательством.

3.2.8. 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 по рабочим дням в период с 10.00 час. до 13.00 час. и с 16.00 час. до 18.00 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 разумный срок 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 3.1.42. 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.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в год, приведенной в приложении № 3 к настоящему Договору и без учета стоимости предоставления коммунальных услуг для мест общего пользования и помещений, принадлежащих Собственнику. Ставка «содержание и ремонт помещения», автоматически изменяемая пропорционально изменению стоимости содержания жилого помещения МКД, утвержденной Постановлением Правительства г. Москвы на соответствующий период. (Протокол общего собрания №1/23-4 от 22.03.2023)

- 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, а также с учетом размера индивидуального потребления электрической энергии в помещении, принадлежащем Собственнику.

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

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 текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится 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, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа. Платежный документ рассылается по почтовым ящикам.

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 5.2 настоящего Договора пеней включается в общую сумму платы за помещение. 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 текущий ремонт 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.

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 текущий 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 отдельному 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 текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение №5).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. 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.

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.5. 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, Госпожнадзор, 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) поврежденных 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 два месяца 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 являются неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору и в связи с этим, 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;

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 текущий 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 перечислении на указанный им 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 текущему 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.

8.5. Договор заключен сроком на три года. В период действия Договора, устанавливается ставка по содержанию и текущему ремонту общего имущества согласно приложения № 3, которая не изменяется до 2016 года.

8.6. Совет Многоквартирного дома вправе требовать с Управляющей организации производить замену работающего персонала на объекте, таких как управляющего, главного инженера, бухгалтера-расчетчика, а также эксплуатирующую организацию, в случае ненадлежащего выполнения своих обязанностей.

8.7. В случае ненадлежащего исполнения служебных обязанностей и систематических нарушений (более 2-х раз) по работе ЧОПа, на основании составленных актов о нарушении, или письменных жалоб от Собственников, а также грубых нарушений службы эксплуатации таких как:

- не осуществляется уборка мест общего пользования, согласно графика,
- не осуществляется уборка придомовой территории в зимние и летние периоды,
- не выполняется план ППР (планово-предупредительный ремонт) согласно установленных графиков,
- не осуществляется уборка подземного гаража,

- действия службы эксплуатации привели к значительному ущербу, как общему имуществу Многоквартирного дома, так и частному, а так же изменение тарифа до 2016 года в большую сторону по обслуживанию МКД, который составляет 63,90 руб. кв.м., то в этом случае Совет Многоквартирного дома вправе инициировать внеочередное Общее Собрание по вопросу о замене Управляющей организации.

8.8. В случае не выполнения условий, указанных в пунктах договора «Особые условия», то любая из сторон по данному договору в праве (согласно части 3 статьи 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации, «Глава 29. Изменение и расторжение договора - В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным»), в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора без судебных разбирательств, уведомив другую сторону.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на три года и вступает в действие с даты подписания.

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

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. 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.

Приложения:

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.

Реквизиты и подписи сторон

Собственник:

Ф.И.О. _____

дата рождения: _____

Паспорт: _____

серия _____ номер _____

кем выдан _____

дата выдачи « ____ » _____ г.

код подразделения _____ - _____

регистрация по адресу: _____

Собственник:

_____/_____/

Управляющая организация:

ООО «УК Ближние Дачи»
Юр. адрес: 123103, г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 76, корп. 2, комн. 12.

Почт. адрес: 123103, г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 76, корп. 2

Тел./факс 8 (495) 643-18-98

Эл. адрес: serkvartet3@yandex.ru

ИНН: 7734709361

КПП: 773401001

р/сч. 407 028 108 000 000 80 637

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

к/сч. 301 018 101 452 500 00 411

БИК: 044 525 411

ОГРН: 1137746901500

ОКПО: 18703452, ОКАТО: 45283582000

Управляющая организация

Генеральный директор

ООО «УК Ближние Дачи»

_____/Ю.Ю. Колоколова/

СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: г. Москва улица Старовольнская дом 15 корпус 4

а) адрес Многоквартирного дома	Старовольнская улица дом 15 корпус 4
б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ	_____
в) серия, тип постройки	<u>многоквартирный дом</u>
г) год постройки	<u>2006</u>
д) этажность	<u>7</u>
е) количество квартир	<u>23</u>
ж) общая площадь с учетом летних помещений, кв. м	<u>5374</u>
з) общая площадь жилых помещений без учета летних, кв. м;	<u>4253</u>
и) общая площадь нежилых помещений, кв. м;	<u>374</u>
к) степень износа по данным государственного технического учета, %	_____
л) год последнего комплексного капитального ремонта	_____
м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу	_____
н) правовой акт о признании дома ветхим	_____
о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома - кв. м;	740
п) кадастровый номер земельного участка	77:07:001 2011:77

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество - 78 шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта, - _____ шт. В том числе: пола - шт. (площадь пола, требующая ремонт, - _____ кв.м.)
	Площадь пола - 1044,3 кв.м.	
	Материал пола - плитка	
лифтовой холл	Количество – 8	Количество помещений, требующих текущего ремонта, - _____ шт. В том числе: пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв.м.)
	Площадь пола – 95,2	
вестибюль	Количество – 1	Количество помещений, требующих текущего ремонта, - _____ шт. В том числе: пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв.м.)
	Площадь пола – 39,8	
Межквартирные лестничные площадки	Количество - 7 шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, - _____ шт. В том числе: пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв.м.)
	Площадь пола - 113,4 кв.м.	
	Материал пола - плитка	
Лестницы	Количество лестничных маршей - 1 шт.	Количество лестниц, требующих ремонта, - _____ шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт.; ограждений - _____ шт.; балясин - _____ шт.
	Материал лестничных маршей - железобетон	
	Материал ограждения - металлические	
	Материал балясин - деревянные	
Лифтовые и иные шахты	Площадь - 65,76 кв.м.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, - _____ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта, - _____ шт.
	- лифтовых шахт - 2 шт.	
	- иные шахты - 0 шт.	

Коридоры	Количество - 19 шт. Площадь пола - 680 кв.м. Материал пола - плитка	Количество коридоров, требующих текущего ремонта, - _____ шт. В том числе: пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв.м.)
Технические этажи	Количество - 1 шт. Площадь пола - 620 кв.м. Материал пола – песочно-цементная стяжка	Санитарное состояние – _____
Чердаки	Количество - 0 шт. Площадь пола - 0 кв.м.	Санитарное состояние – _____ Требования пожарной безопасности – _____
Технические подвалы	Количество - 1 шт. Площадь пола - 1380 кв.м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. ЦО 2. ГВС 3. ХВС 4. канализация 5. электрооборудование 6. вентиляция Перечень установленного инженерного оборудования: 1. водомер 2. 3. 4.	Санитарное состояние – _____ Требования пожарной безопасности – _____ Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____ 6. _____
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – ж/б плиты Количество продухов - 0 шт.	Состояние _____ Количество продухов, требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - 1 шт. Площадь стен в подъездах - 2337 кв.м. Материал отделки стен - венецианка Площадь потолков - 779 кв.м. Материал отделки потолков – краска вододисперсионная	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, - _____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - _____ кв.м.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 3132,9 кв.м. Материал стен и перегородок : ж/б монол. каркас Материал отделки стен - венецианка Площадь потолков - 1044,3 кв.м. Материал отделки потолков –краска вододисперсионная	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - _____ кв.м.
Наружные стены и перегородки	Материал – ж/б монол. каркас с кирпичом Площадь - 1,728 т.кв.м. Длина межпанельных швов - 0 м.	Состояние _____ Площадь стен, требующих утепления, - _____ кв.м. Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, - _____ м
Перекрытия	Количество этажей – 7 Материал – ж/б плиты Площадь - 1054 т.кв.м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта, - _____ кв.м. Площадь перекрытий, требующих утепления, - _____ кв.м.

Крыши	Количество - 1 шт. Вид кровли - инверсионная Материал кровли - мембрана Площадь кровли - 788 кв.м. Протяженность свесов - 0 м. Площадь свесов - 0 кв.м. Протяженность ограждений - 72 м.	Характеристика строения – _____ Площадь крыши, требующей капитального ремонта, - _____ кв.м. Площадь крыши, требующей текущего ремонта, - _____ кв.м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, - 18 шт. Из них: (всего) _____ деревянных - 2 шт. металлических - 16 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, - _____ шт. Из них: деревянных - _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, - 1 сплошное остекление шт. Из них деревянных - 0 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, - _____ шт. Из них деревянных - _____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 2 шт. В том числе: грузовых - 1 шт. Марки лифтов - Шиндлер Грузоподъемность - 0,630, 1 т. Площадь кабин - 3,9, 2,1 кв.м.	Количество лифтов, требующих: замены, - _____ шт.; капитального ремонта, - _____ шт.; текущего ремонта, - _____ шт.
Мусоропровод	Количество - 0 шт. Длина ствола - 0 м. Количество загрузочных устройств - 0 шт.	Состояние ствола – _____ Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, - _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 5 шт. Материал вентиляционных каналов оцинкованная сталь Протяженность вентиляционных каналов - 200 м Количество вентиляционных коробов - 0 шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - _____ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - 5 шт. Материал – оцинкованная сталь Количество дымовых труб - 2 шт. Материал – оцинкованная сталь	Состояние вентиляционных труб _____ Состояние дымовых труб _____
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Количество желобов - 0 шт. Количество водосточных труб - 4 шт. Тип водосточных желобов и вод осточных труб – пласт. трубы Протяженность водосточных труб - 92 м. Протяженность водосточных желобов - 0 м.	Количество водосточных желобов, требующих: замены - _____ шт.; ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб, требующих: замены - _____ шт.; ремонта - _____ шт.
Электрические водораспределительные устройства	Количество - 4 шт.	Состояние _____
Светильники	Количество - 74 шт.	Количество светильников, требующих замены, - _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта, - _____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - 1 шт.	Состояние – _____

Магистраль с распределительным щитком	Количество - 2 шт. Длина магистрали - 84 м.	Длина магистрали, требующая замены - _____ м. Количество распределительных щитков, требующих ремонта, - _____ шт.
Сети электроснабжения	Длина - 270 м.	Длина сетей, требующая замены, - ____ м.
Котлы отопительные	Количество - 4 шт.	Состояние - _____
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 100мм. 168 м. 2. 150мм. 22 м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м. 2. _____ мм _____ м. протяженность труб, требующих ремонта, - _____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество - задвижек - 4 шт. вентилей - 0 шт. кранов - 63 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт.; кранов - _____ шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество - 2 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, то указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - 0 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, то указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество - 1. металлические 18 шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество - 1. _____ 0 шт. 2. _____ 0 шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - 2 шт. Марка - обезжелезиватель, бактерицидная лампа	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, то указать дефекты)
Насосы	Количество - 12 шт. Марка насоса: 1. Danfos 2.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, то указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 25мм. 172 м. 2. _____ мм _____ м. 3. _____ мм _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м. 2. _____ мм _____ м. 3. _____ мм _____ м. Протяженность труб, требующих окраски, - _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 25мм 370 м. 2. _____ мм _____ м. 3. _____ мм _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м. 2. _____ мм _____ м. 3. _____ мм _____ м. Протяженность труб, требующих окраски, - _____ м.

Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество - задвижек - 0 шт. вентилей - 6 шт. кранов - 3 шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт.; кранов - _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. водомер 2. 3.	Указать дату следующей проверки для каждого прибора учета: 1 . 2. 3 .
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. пожарно-охранная 2.	Состояние для каждого вида сигнализации _____
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 110 мм. _____ 67 м. 2. _____ мм _____ м. 3. _____ мм _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м. 2. _____ мм _____ м. 3. _____ мм _____ м. Протяженность труб, требующих окраски, - _____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. м м. 0 м. 2. м м. 0 м.	Состояние _____
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество - задвижек - 0 шт. вентилей - 0 шт. кранов - 0 шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт.; кранов - _____ шт.
Калориферы	Количество - 1 шт.	Состояние _____
Указатели на фасаде многоквартирного дома	Количество - 1 шт.	Состояние _____

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
ООО «УК Ближние Дачи»

_____/И.Ю. Колоколова/

_____/_____/

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

№.№ п/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
1	2	3	4
<u>I. Техническое содержание</u>			
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, воздухоотборников, запорной и регулирующей арматуры; - восстановление крепления трубопроводов и нагревательных приборов - Проверка исправной работы домашних 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	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение планового осмотра - Проведение внепланового осмотра после 	<p>еженедельно по мере необходимости</p>

	<p>водоснабжения, в т.ч. поливочная система и система противопожарного водопровода</p>	<p>ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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>по мере выявления</p> <p>еженедельно</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в месяц (ППБ 01-03)</p>
<p>1.3.</p>	<p>Система водоотведения (канализация)</p>	<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>
<p>1.4.</p>	<p>Вентиляция (ЖНМ-2004/03, утвержден постановлением Правительства Москвы от 02.11.2004г. № 758-ПП)</p>	<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; 	<p>еженедельно</p> <p>еженедельно</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - 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 закупорки - 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>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в месяц (с ноября по апрель)</p> <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 <i>(ограждающие элементы и несущие части) и системы водоотвода</i>	<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 - Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов - Очистка кровли от снега и наледеобразований - Устранение неисправностей и протечек в связи с жалобами и обращениями проживающих 	<p>еженедельно</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <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	<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>

		<i>контроля)</i>	
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; - 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 - Устранение выявленных нарушений и неисправностей в установленном порядке 	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</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 водоснабжения, имевших место в прошедший отопительный сезон - 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 (+18-20⁰С) в жилых помещениях); - проверка качества горячего водоснабжения, обеспечение нормативной температуры (+50⁰С) 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>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <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>
2.2.	Система холодного водоснабжения, в т. ч. поливочная система и система	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода - Консервация и расконсервация поливочной системы 	<p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p>

	противопожарного водопровода	<ul style="list-style-type: none"> - 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>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	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение планового осмотра при подготовке к весенне-летней эксплуатации (с простукиванием штукатурки или облицовки фасада), в том числе правильности использования балконов, эркеров и лоджий - Очистка и промывка фасадов и цоколей - Устранение нарушений в состоянии отмостки: <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 - Устранение нарушений в состоянии цоколя: <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	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение плановых осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации - Укрепление парапетных ограждений - Установка и снятие крышек-лотков с воронок наружных водосточных труб - Переключение внутреннего водостока на летний 	<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>и зимний режимы работы</p> <ul style="list-style-type: none"> - Проверка герметичности и прочности соединения водоприемной решетки внутреннего водостока с гидроизоляционным ковром кровли, устранение выявленных неисправностей - Укрепление водосточных труб, колен, отметов, воронок 	<p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p>
2.7.	<p>Помещения общего пользования (лестничные клетки, чердаки, подвалы, техподполья, помещения мусоросборных камер, коридоры, колясочные, технические этажи)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Приведение в порядок помещений, очистка их от мусора и посторонних предметов, восстановление и ремонт ходовых досок и переходных мостиков через трубопроводы, восстановление освещения, вентиляции - 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> <p>1 раз в год</p>
3. Прочие работы			
2.8.	<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 	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>ежегодно до 1 сентября</p> <p>ежегодно до 25 апреля</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Мелкий ремонт почтовых ящиков 	по мере необходимости

II. Санитарное содержание

1.	Помещения общего пользования (ЖНМ-96-01/7, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 04.06.96г. № 465)	<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, 	<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>чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков</p> <p>- Влажная протирка подоконников, отопительных приборов</p> <p>- Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка</p>	<p>2 раза в год</p> <p>1 раз в неделю</p>
2.	Помещение дежурного по подъезду (постановление Правительства Москвы от 20.02.2007г. № 115-ПП)	<p>- Влажная протирка или мытье пола с предварительным подметанием его (в т.ч. мытье пола 4 раза в год)</p> <p>- Влажная протирка и мытье оконных решеток, отопительных приборов</p> <p>- Протирка мебели и инвентаря, находящегося в помещении; влажная протирка подоконников</p> <p>- Уборка туалетов, чистка санитарно-технических приборов (унитазов, раковин и др.), опорожнение и мытье урн</p> <p>- Влажная протирка и мытье стен, дверей, плафонов</p> <p>- Мытье окон; обметание пыли с потолков</p>	<p>5 раз в неделю</p> <p>4 раза в год</p> <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.	Обслуживание мусоропровода (постановление Правительства Москвы от 11.03.2008 г. № 177-ПП),		
4.1.	- не оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода, выполненного не из асбестоцементных труб	<p>- Удаление мусора из мусороприемных камер</p> <p>- Уборка мусороприемных камер</p> <p>- Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов</p> <p>- Мойка сменных мусоросборников</p> <p>- Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода</p> <p>- Устранение засора</p> <p>- Очистка (цикл повторяется 3 раза без воды) и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода</p> <p>- Дезинфекция мусоросборников</p>	<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.	- оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутрен-	<p>- Удаление отходов из мусоросборной камеры</p> <p>- Уборка, мойка стен и пола мусоросборной камеры</p> <p>- Уборка и мойка загрузочных клапанов</p>	<p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в неделю</p>

4.3.	ней поверхности ствола мусоропровода	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Удаление отходов из мусоросборной камеры - Уборка, мойка стен и пола мусоросборной камеры - Уборка и мойка загрузочных клапанов 	<p>1 раз в месяц</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>по мере необходимости</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p>
	- обслуживание ствола мусоропровода, выполненного из асбестоцементных труб с применением мобильного моющего блока (ММБ)	<ul style="list-style-type: none"> - 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 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 	<p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>по мере необходимости</p>
5.	Вывоз бытового мусора (ГОСТ Р 51617-2000)	<ul style="list-style-type: none"> - Вывоз твердых бытовых отходов: <ul style="list-style-type: none"> - при температуре воздуха выше 14⁰С; - при температуре воздуха до 14⁰С - Вывоз крупногабаритного мусора - Содержание площадки 	<p>Региональный оператор</p> <p>ежедневно</p> <p>не реже одного раза в три дня</p> <p>по мере необходимости</p>

Примечание:

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

Подписи сторон

Собственник:

_____/_____/_____

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «УК Ближние Дачи»

_____/Ю.Ю. Колоколова/

**Размер платы за помещение и коммунальные услуги по договору
На 2026 год**

Виды платежей	Ставка (руб.)	Примечание
Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения:		
- содержание и текущий ремонт жилого помещения.	<u>148,15 руб./м²</u> <i>(в месяц за 1м² общей площади помещения)</i>	<i>Ставка «содержание и ремонт помещения», автоматически изменяемая пропорционально изменению стоимости содержания жилого помещения МКД, утвержденной Постановлением Правительства г. Москвы на соответствующий период. (Протокол общего собрания №1/23-4 от 22.03.2023)</i>
- управление и обслуживание гаража.	<u>148,15 руб./м²</u> <i>(в месяц за 1м² общей площади помещения)</i>	
- управление и обслуживание кладовок.	<u>148,15 руб./м²</u> <i>(в месяц за 1м² общей площади помещения)</i>	
Коммунальные услуги: - отопление; - холодное водоснабжение (ХВС); - горячее водоснабжение (ГВС); - водоотведение - вывоз мусора - электроэнергия МОП, лифтов, ИТП, электроснабжение, электроосвещение МКД и придомовой территории	По приборам учета/ по ставкам, утвержденным Правительством города Москвы.	

Подписи сторон

Собственник:

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «УК Ближние Дачи»

_____ /Ю.Ю. Колоколова/

**Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и
(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
г. Москва, ул. Старовольнская, дом. 15, корпуса 4**

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

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

Собственник:

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «УК Ближние Дачи»

_____ /Ю.Ю. Колоколова/

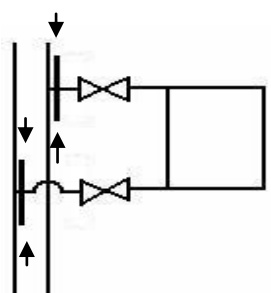
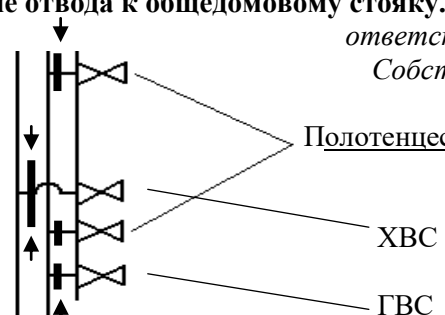
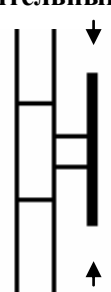
_____/_____

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 ООО «УК Ближние Дачи» Колоколова Ю.Ю. и Собственником квартиры/помещения № _____ по адресу: г. Москва, улица Старовольнская, д.15, корпус 4

(Ф.И.О.) _____,

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

<p>1. По системе отопления – присоединение отвода к общедомовому стояку.</p> <p style="text-align: center;"><i>ответственность Управляющей организации</i></p>		<p style="text-align: center;"><i>ответственность Собственника</i></p>
<p>2. По системам ХВС, ГВС - присоединение отвода к общедомовому стояку.</p> <p style="text-align: center;"><i>ответственность Управляющей организации</i></p>		<p style="text-align: center;"><i>ответственность Собственника</i></p>
<p>3. По системе канализации - присоединительный раструб.</p> <p style="text-align: center;"><i>ответственность Управляющей организации</i></p>		<p style="text-align: center;"><i>ответственность Собственника</i></p>
<p>4. По системе электроснабжения – кабельные наконечники в поэтажном распределительном электрощите / до вводного автомата узла учета (квартирного счетчика).</p>		

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.

Собственник:

Подписи сторон
Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «УК Ближние Дачи»

_____/_____/

_____/Ю.Ю. Колоколова/