

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г.Москва

" _____ " _____ 20 _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Серебряный ключ», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Давиденко Ирины Валерьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и _____ Собственник жилого помещения по адресу: **г. Москва, проспект Вернадского, дом 10, корп. 1, квартира _____**, именуемый в дальнейшем Собственник, с другой стороны, совместно именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «29» августа 2014 г., экземпляр которого хранится в Управе района Раменки г. Москвы.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами г. Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных, комфортных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г.Москва, проспект Вернадского, дом 10, корп. 1, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п.4.20) регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома: г. Москва, проспект Вернадского, дом 10, корп. 1;
- б) номер технического паспорта БТИ: 45:268:002:000219500
- в) серия, тип постройки: индивидуальный проект;
- г) год постройки: 2012
- д) этажность - 13-17;
- е) количество квартир - 349;
- ж) общая площадь жилых помещений без учета летних – 19171,80кв.м;
- з) общая площадь нежилых помещений – 1410,9кв. м;
- и) степень износа по данным государственного технического учета %- нет;
- к) год последнего комплексного капитального ремонта - нет;
- л) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - нет;
- м) правовой акт о признании дома ветхим - нет;
- н) площадь земельного участка придомовой территории - нет;
- о) кадастровый номер земельного участка - нет.

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 в интересах собственника 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.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 5 к настоящему договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие

вреда их имуществу в том числе (ненужное зачеркнуть):¹

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.3.2. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.) и иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

3.1.6. Принимать от собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

3.1.7. Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

3.1.9. Заключить договор с соответствующими структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим 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 40 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от застройщика в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

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

3.1.15. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных 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.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.17. 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 Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение, заявка должна быть обоснованной.

3.1.18. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных

¹ Перечень коммунальных услуг установлен в части 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

услуг Собственнику(ам) помещением(ями), в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.19. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 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.

3.1.20. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.21. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.22. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы при условии отсутствия у Собственника финансовой задолженности.

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

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.26. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.6 настоящего Договора) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие 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).

3.1.27. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала², следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на сайте Управляющей организации, на портале Правительства Москвы, на портале ГИС ЖКХ или на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.28. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению Собственника.

3.1.29. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.30. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.31. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.32. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату.

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

3.1.34. Передать техническую документацию (базы данных) 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 жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу 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.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и

осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.1.35. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть):

- **страхование гражданской ответственности.**

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, обеспечение обязательств направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения, оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.36. Управляющая организация обязана заключить договор страхования своей гражданской ответственности за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.37. В соответствии с нормативными правовыми актами города Москвы проводить работу в целях выявления жилых помещений, в том числе жилых помещений, освободившихся в связи с выбытием граждан или выморочных помещений, и своевременно принимать меры к их заселению путем направления документов в территориальные органы Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы. Принимать безусловные меры к сбережению указанных жилых помещений.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

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

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение с обновленным приложением №4 к настоящему Договору для подписания.

3.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома.

3.2.6. Выставлять требование нанимаемой для выполнения работ и/или оказания услуг в доме подрядной организации о страховании ее ответственности за причинение ущерба в ходе или вследствие работ, оказания услуг.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, 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 не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой 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 совершения 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. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

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

-о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также 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 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).

3.3.6. 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 жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. 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 Управляющей организацией, 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 не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, 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 3.1.27 настоящего Договора.

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 занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.2. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложении № 4 к настоящему Договору.

стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых в соответствии с действующим законодательством для МОП и помещений.

4.3. Размер платы за помещение(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в порядке, установленном нормативными правовыми актами Правительства Москвы.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством

Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Правительством Москвы.

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

4.7. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный 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, с учетом исполнения условий настоящего 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 услуг³, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.10. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации⁴ на расчётный счёт 40702810400350001591 в Филиал «Центральный» Банк ВТБ (ПАО) г. Москвы БИК 044525411, к/с 30101810145250000411 получатель ООО «Серебряный ключ».

4.11. Не использование помещений собственниками 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.14. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. 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.

4.16. 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 № 5 к настоящему Договору.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта

4.18. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия собственника осуществляется перерасчет

размера его платы.

4.19. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме регулируется действующим законодательством. Капитальный ремонт производится за счет Собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством⁵.

4.20. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.21. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

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.

5.2. Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штрафы в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.5. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника понесенного убытка.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий в порядке, установленном законодательством.

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

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора.

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

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию 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 положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

иницирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

неправомерных действий Собственника

по требованию любой из сторон Договора составляется Акт.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

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

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), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

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 помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

б) по инициативе собственников в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

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. 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 административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.4. 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.

7.5. 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 ими счет излишне полученных ею средств.

7.6. 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 заявлению одной из сторон.

9.Срок действия Договора

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

9.2. 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.

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 и состояние общего имущества Многоквартирного дома.

2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.;

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

Реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «Серебряный ключ»

юр. адрес: 123103 г. Москва, пр-т Маршала Жукова,
д.76, корп.2, секция 2, комн.12

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

ОГРН: 1137746452062

ИНН: 7734701852

ОКПО: 17606132, ОКВЭД: 68.32.1

БИК: 044525411, КПП: 773401001

р/с 407 028 104 003 500 015 91

В Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

г. Москвы

к/с 301 018 101 452 500 004 11

Управляющая организация:

Генеральный директор

ООО «Серебряный ключ»

Собственник:

Ф.И.О. _____

дата рождения: _____

Паспорт: _____

серия _____ номер _____

кем выдан _____

дата выдачи « ____ » _____ г.

код подразделения _____ - _____

регистрация по адресу: _____

Собственник:

И.В. Давиденко

**Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
г.Москва, проспект Вернадского, дом 10, корп.1**

| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
|--|--|---|
| I. Помещения общего пользования | | |
| Помещения общего пользования | Количество – 84шт. Площадь пола – 1999,4кв.м Материал пола – керамическая плитка | Количество помещений, требующих текущего ремонта – 0 шт. в том числе: пола - 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – кв.м) |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество – 42шт. Площадь пола – 1684,2кв.м Материал пола - керамическая плитка | Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв.м) |
| Лестницы | Количество лестничных маршей – 90 шт. Материал лестничных маршей - железобетон Материал ограждения – металл. Материал балясин – металл. Площадь лестниц – 1137,60кв.м | Количество лестниц, требующих ремонта – 0 шт. В том числе: лестничных маршей - 0 шт. ограждений – 0 шт. балясин – 0 шт. |
| Лифтовые и иные шахты | Количество: - лифтовых шахт – 6шт. - иные шахты – шт. | Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - 0 шт. Количество иных шахт требующих ремонта - 0шт. |
| Коридоры | Количество – 42шт. Площадь пола – 315,2кв.м Материал пола – керамическая плитка | Количество коридоров, требующих ремонта - 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 0 кв.м) |
| Технические этажи | Количество – 3шт. Площадь пола – 1736,30кв.м Материал пола - бетон | Санитарное состояние – <u>удовлетворительное</u> |
| Чердаки | Количество – шт. Площадь пола – кв.м | Санитарное состояние – <u>удовлетворительное</u> Требования пожарной безопасности – <u>Соблюдаются</u> |
| Технические подвалы | Количество – 3шт. Площадь пола – 1735,2кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. ИТП; 2. насосное оборудование; 3. оборудование электро-щитовых; 4.вентиляционное оборудование Перечень установленного инженерного оборудования: 1. ИТП; 2. насосное оборудование; 3. электрощитовые. 4.вентиляционные камеры | Санитарное состояние – <u>удовлетворительное.</u> Требования пожарной безопасности – <u>соблюдаются</u> Оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____ нет _____ ; 2. _____ нет _____ ; 3. _____ нет _____ ; Оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____ нет _____ ; 2. _____ нет _____ ; 3. _____ нет _____ . |
| II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома | | |
| Фундаменты | Вид фундамента – монолитный бетон Количество продухов – 24 шт. | Состояние - <u>удовлетворительное</u> Количество продухов требующих ремонта – 0 шт. |
| Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов 3шт. Площадь стен в подъездах кв. м. Материал отделки стен: окрашено. Площадь потолков 1999,40 кв. м. Материал отделки потолков: окрашено | Количество подъездов нуждающихся в ремонте – 0 шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м. Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м. |
| Наружные стены и | Вентилируемый фасад | Состояние – <u>удовлетворительное</u> |

| | | |
|--|---|--|
| перегородки | Материал – керамогранитная плитка Площадь – тыс. кв. м. | Площадь стен требующих утепления - 0 кв.м |
| Перекрытия | Количество этажей 13,15,17 Материал – ж/б плиты | Площадь перекрытия, требующая ремонта – 0 кв.м Площадь перекрытий, требующих утепления – 0 кв.м |
| Крыши | Количество – 3шт. Вид кровли – плоская с внутренним водостоком. Материал кровли – рулонная Площадь кровли – 2126,2 кв.м Протяженность свесов – 1250 п.м. Площадь свесов – 550 кв.м. Протяженность ограждений – 100 м. | Характеристика состояния - <u>удовлетворительное</u> Площадь крыши требующей капитального ремонта – 0 кв.м Площадь крыши требующей текущего ремонта – 0 кв.м |
| Двери | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – шт. из них: деревянных – 504 шт. пластиковые входные – 9 шт. металлических - 6 шт. | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – 0 шт. из них деревянных – 0 шт. металлических - 0 шт. |
| Окна | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – 3шт. из них деревянных – 0 шт. | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - 0 шт. из них деревянных - 0 шт. |
| III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | | |
| Лифты и лифтовое оборудование | Количество - 6 шт. В том числе: грузовых – 3 шт. Марки лифтов - OTIS Грузоподъемность 1000кг – грузовые 400кг - пассажирские Площадь кабин – 11,52 кв.м. | Количество лифтов требующих, замены – 0 шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта - 0 шт. |
| Мусоропровод | Количество – 3 шт. Общая длина ствола – 135 м. Количество загрузочных устройств – 42 шт. | Состояние ствола <u>удовлетворительное</u> Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта – 0 шт. |
| Общеобменная вентиляция | Материал вентиляционных коробов – гипсоблоки Протяженность вентиляционных коробов - 3780 м.п. | Количество вентиляционных коробов требующих ремонта – 0 шт. |
| Вентиляция дымоудаления | Материал коробов дымоудаления – толстая листовая сталь Протяженность коробов дымоудаления – 405 м.п. | Состояние вентиляционных труб <u>удовлетворительное</u> |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | Внутренний водосток Количество воронок – 18 шт. Количество водосточных труб – 12 шт. Тип водосточных труб - внутренние Протяженность водосточных труб – 1720 п.м. | Количество водосточных труб требующих: замены – 0 шт. ремонта – 0 шт. |
| Электрические вводнораспределительные устройства | Количество - 6 шт. | Состояние <u>удовлетворительное</u> |
| Светильники | Количество - 495шт. | Количество светильников требующих замены – 0 шт. Количество светильников требующих ремонта - 0 шт. |
| Магистраль с распределительным щитком | Количество – 12 шт. Длина магистрали – 1800 п.м. | Длина магистрали, требующая замены - 0 м Количество распределительных щитков требующих ремонта – 0 шт. |
| Сети электроснабжения | Низковольтный кабель – 8650 п.м. | Длина сетей, требующая замены – 0 м. |
| Сети теплоснабжения (наружные) | Диаметр, материал труб и протяженность в одноструйном исчислении: стальные электросварные: 32000 п.м. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: Протяженность труб требующих ремонта – 0 м. |
| Задвижки, вентили, краны на системах | Количество: задвижек - 390 шт. | Требует замены или ремонта: задвижек - 0 шт. |

| | | |
|---|--|---|
| теплоснабжения | | |
| Радиаторы | Материал и количество – секционные биметаллические РБС – 45 шт. | Требует замены (материал и количество): 0 шт. |
| Полотенцесушители | Материал и количество – 350 шт. | Требует замены (материал и количество): 0 шт. |
| Трубопроводы холодной и горячей воды | диаметр – 32 мм. материал - сталь протяженность – 2850 п.м. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: <u>нет</u> Протяженность труб требующих окраски – 0 м. |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Количество: задвижек – 64 шт; | Требует замены или ремонта: задвижек – 0 шт. |
| Коллективные приборы учета электроэнергии Водоснабжения Теплоснабжения | Перечень установленных приборов учета, марка и номер: - шт. | Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: |
| Сигнализация | Вид сигнализации: пожарная | Состояние <u>удовлетворительное</u> |
| Трубопроводы канализации | Диаметр 100 мм стояк 150 мм лежак материал пластик протяженность: 100 мм. – 2430 п.м. 150 мм. – 240 п.м. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 0 м. |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | Количество – 1 шт. | Состояние: <u>удовлетворительное</u> |
| Иное оборудование | | Состояние: |
| IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме^б | | |
| Общая площадь | земельного участка – кв.м.: в том числе площадь застройки – кв.м. асфальт - га; грунт – га; газон – га. | Состояние: |
| Зеленые насаждения | деревья – шт. кустарники – шт. | Состояние: |
| Элементы благоустройства | Малые архитектурные формы если есть перечислить элементы детской площадки; | Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты |
| Ливневая сеть | Люки - шт. Приемные решетки – шт. Ливневая канализация: | Состояние: (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Иные строения | <u>нет</u> | Указать состояние <u>нет</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |

Подписи сторон

**Управляющая организация
Генеральный директор
ООО «Серебряный ключ»**

Собственник

_____ /И.В. Давиденко/

_____ / _____ /

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
г.Москва, проспект Вернадского, д.10, корп. 1
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

| №№ п/п | Наименование документа | Количество листов | Примечания | |
|--|---|--|---|---|
| I. Техническая документация на многоквартирный дом | | | | |
| 1. | Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом) | 104 | | |
| 2. | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме | | нет | |
| 3. | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | | нет | |
| 4. | Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности: | 4.1. инженерных коммуникаций | нет | |
| | | 4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета | нет | |
| | | 4.3. общих (квартирных) приборов учета | | для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире |
| | | 4.4. индивидуальных приборов учета | | для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении |
| | | 4.5. механического оборудования | | нет |
| | | 4.6. электрического оборудования | | нет |
| | | 4.7. санитарно-технического оборудования | | нет |
| | | 4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования | | нет |
| | | 4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества) | | нет |
| 5. | Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.) | | Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей | |
| II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы | | | | |
| 6. | Кадастровая карта (план) земельного участка ⁷ | | нет | |
| 7. | Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по | | нет | |

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

| №№ п/п | Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования | Наименование работ | Периодичность выполнения работ |
|---|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Техническое содержание | | | |
| 1. Работы и услуги, выполняемые при проведении технических осмотров (общих и частичных, плановых и неплановых) 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 перед началом отопительного сезона в процессе пробного протапливания здания - 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>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере выявления</p> <p>1 раз в месяц</p> |
| 1.2. | Система холодного водоснабжения, в т.ч. поливочная | <ul style="list-style-type: none"> - Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода - Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих | <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> |

| | | | |
|-------------|---|---|--|
| | система и система противопожарного водопровода | <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 домовых 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>1 раз в месяц</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в месяц (ППБ 01-03)</p> |
| 1.3. | Система водоотведения (канализация) | <ul style="list-style-type: none"> - Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода - 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>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <p>1 раз в год</p> |
| 1.4. | Вентиляция (ЖНМ-2004/03, утвержден постановлением Правительства Москвы от 02.11.2004г. № 758-ПП) | <ul style="list-style-type: none"> - Проведение плановых осмотров дымоходов и вентиляционных каналов с проверкой наличия тяги: <ul style="list-style-type: none"> - для асбоцементных; - для кирпичных; - проверка состояния железных соединительных труб (ЖСТ), наличие «кармана» с люком, наличие | <p>1 раз в год (перед началом отопительного сезона)</p> <p>4 раза в год (раз в квартал)</p> <p>1 раз в год</p> |

| | | | |
|--------------------|--|---|---|
| | | <p>нумерации дымоходов, состояние штукатурки побелки железнения оголовков;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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> |
| <p>1.5.</p> | <p>Система электроснабжения</p> | <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>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в месяц</p> |

| | | | |
|------|---|---|--|
| 1.6. | Крыши (ограждающие элементы и несущие части) и системы водоотвода | <ul style="list-style-type: none"> - Проведение плановых осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации - 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 наледообразований - Устранение неисправностей и протечек в связи с жалобами и обращениями проживающих | <p>2 раза в год</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 при подготовке к весенне-летней эксплуатации (с простукиванием штукатурки или облицовки фасада), 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>1 раз в год</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 перед началом отопительного сезона - Работа со специализированной организацией, обслуживающей по договору систему ДУ и ППА по устранению выявленных нарушений | <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> |
| 1.9. | 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 | <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>очистного устройства;</p> <ul style="list-style-type: none"> - шибберного узла с противопожарным клапаном; - контейнерного оборудования; - спринклерной системы автоматического пожаротушения мусоросборной камеры; - помещения мусоросборной камеры с целью контроля температурного режима (не ниже +5⁰С), наличия водо- и электроснабжения; - системы вентиляции мусоропровода <p>- Устранение выявленных нарушений и неисправностей в установленном порядке</p> | <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>ежедневно</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>в сроки, установленные нормативными документами</p> |
| 1.10. | 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"> - 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 | <p>1 раз в год</p> |

| | | | |
|------|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - 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>по мере выявления</p> <p>при поступлении жалоб жителей 1-го этажа</p> |
| 2.4. | <p>Крыши <i>(ограждающие элементы и несущие части) и системы водоотвода</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - Укрепление парапетных ограждений - Установка и снятие крышек-лотков с воронок наружных водосточных труб - Переключение внутреннего водостока на летний и зимний режимы работы - Проверка герметичности и прочности соединения водоприемной решетки внутреннего водостока с гидроизоляционным ковром кровли, устранение выявленных неисправностей - Укрепление водосточных труб, колен, отметов, воронок | <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> |
| 2.5. | <p>Помещения общего пользования <i>(лестничные клетки, чердаки, подвалы, техподполья, помещения мусоросборных камер, коридоры, колясочные, технические этажи)</i></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 | <p>1 раз в год</p> |

| | | | |
|----------------------------------|---|--|---|
| | | <p>коммуникаций со строительными конструкциями здания;</p> <ul style="list-style-type: none"> - оборудование прямков, закрытие их решеткой; - обеспечение уклона пола в сторону прямка; - установка (при необходимости) стационарных откачивающих средств | |
| 2.6. | <p>Специальные общедомовые технические устройства (лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, общедомовые приборы учета, датчики контроля)</p> | <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</p> <p>В соответствии с периодичностью установленной регламентом</p> |
| 3. Прочие работы | | | |
| 2.7. | <p>Прочие работы</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Укрепление флагодержателей, домовых знаков, уличных и др. указателей - Устранение нарушений в состоянии отмосток, водоотводящих лотков - Проведение разъяснительной работы с проживающими и арендаторами о необходимости утепления занимаемых помещений, соблюдения правил пожарной безопасности - Утепление (при необходимости) дымоходов и вентиляционных каналов - Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации - Оформление Акта готовности многоквартирного дома к весенне-летней эксплуатации - Мелкий ремонт почтовых ящиков | <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>ежегодно до 1 сентября</p> <p>ежегодно до 25 апреля</p> <p>по мере необходимости</p> |
| II. Санитарное содержание | | | |
| 1. | <p>Помещения общего пользования (ЖНМ-96-01/7, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 04.06.96г. № 465)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей - Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа в домах: - без лифта и мусоропровода - с мусоропроводом - с лифтом - с мусоропроводом и лифтом | <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> |

| | | | |
|----|-----------------|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропровода в домах: - с мусоропроводом - с мусоропроводом и лифтом - Мытье лестничных площадок и маршей в домах: - без лифта и мусоропровода - с мусоропроводом - с лифтом - с мусоропроводом и лифтом - Мытье пола кабины лифта в домах: - с лифтом - с мусоропроводом и лифтом - Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта в домах: - с лифтом - с мусоропроводом и лифтом - Мытье окон - Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботоочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков - Влажная протирка подоконников, отопительных приборов - Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка - Влажная протирка или мытье пола с предварительным подметанием его (в т.ч. мытье пола 4 раза в год) - Влажная протирка и мытье оконных решеток, отопительных приборов - Протирка мебели и инвентаря, находящегося в помещении; влажная протирка подоконников - Уборка туалетов, чистка санитарно-технических приборов (унитазов, раковин и др.), опорожнение и мытье урн - Влажная протирка и мытье стен, дверей, плафонов - Мытье окон; обметание пыли с потолков | <p>Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)</p> <p>Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)</p> <p>Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>2 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>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 | - Протирка указателей улиц и номеров домов | 2 раза в холодный период года и 5 раз в теплый период года |

| | фасадов | (несветовых) | |
|-------------|---|---|---|
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> - Удаление мусора из мусороприемных камер - Уборка мусороприемных камер - Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов - Мойка сменных мусоросборников - Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода - Устранение засора - Очистка (цикл повторяется 3 раза без воды) и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода - Дезинфекция мусоросборников | <ul style="list-style-type: none"> Ежедневно ежедневно 1 раз в неделю ежедневно 1 раз в месяц по мере необходимости 1 раз в месяц 1 раз в месяц |
| 4.2. | - оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода | <ul style="list-style-type: none"> - Удаление отходов из мусоросборной камеры - Уборка, мойка стен и пола мусоросборной камеры - Уборка и мойка загрузочных клапанов - Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода - Очистка и мойка передвижных контейнеров - Промывка, очистка (цикл повторяется 3 раза) и дезинфекция внутренней поверхности ствола мусоропровода - Дезинфекция мусоросборников - Устранение засора | <ul style="list-style-type: none"> ежедневно ежедневно 1 раз в неделю 1 раз в месяц ежедневно 1 раз в месяц 1 раз в месяц по мере необходимости |
| 4.3. | - обслуживание ствола мусоропровода, выполненного из асбестоцементных труб с применением мобильного мощного блока (ММБ) | <ul style="list-style-type: none"> - Удаление отходов из мусоросборной камеры - Уборка, мойка стен и пола мусоросборной камеры - Уборка и мойка загрузочных клапанов - Мойка шибера мусоропровода - Очистка и мойка передвижных контейнеров - Очистка (цикл повторяется 3 раза без воды), промывка (цикл повторяется 4 раза), дезинфекция (цикл повторяется 2 раза) внутренней поверхности ствола мусоропровода до шибера - Гидроизоляция (гидрофобизация) внутренней поверхности асбестоцементного ствола | <ul style="list-style-type: none"> ежедневно ежедневно 1 раз в неделю 1 раз в месяц ежедневно 1 раз в год 1 раз в год |

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

Примечание:

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

Подписи сторон

Управляющая организация
 Генеральный директор
 ООО «Серебряный ключ»

Собственник

_____ /И.В. Давиденко/

_____ / _____ /

**Размер платы за помещение и коммунальные услуги
в многоквартирном доме по адресу:
г.Москва, проспект Вернадского, дом 10, корп.1**

на _____ год

| |
|--|
| 1. Размер платы за содержание и ремонт помещения в пределах городского норматива - по ставке, утвержденной Правительством Москвы, за 1 кв.м общей площади помещения в месяц, на соответствующий период. |
| 2. Размер платы за коммунальные услуги (отопление, ХВС, ГВС, водоотведение, вывоз мусора) – по тарифам по Постановлению Правительства Москвы на соответствующий период. |
| 3. Электроэнергия МОП, лифтов, ИТП, электроснабжение, электроосвещение МКД и придомовой территории – по факту, по ОДПУ. |
| 4. Стоимость услуги «Содержание ИТП и тепловых сетей» в размере _____ руб./кв.м общей площади помещения в месяц. |

Подписи сторон

Управляющая организация
Генеральный директор
ООО «Серебряный ключ»

Собственник

_____ /И.В. Давиденко/

_____ /_____ /

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

| Требования к качеству коммунальных услуг | Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества | Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества |
|--|---|---|
| 1. Холодное водоснабжение | | |
| 1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии) | за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 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 | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 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 | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 2. Горячее водоснабжение | | |
| 2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС 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 5оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС | а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| 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 | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 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 | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |

* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

| 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) | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 4. Электроснабжение | | |
| 4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам | не допускается | за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 5. Газоснабжение | | |
| 5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года | не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям | отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается | при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа | отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов) |
| 6. Отопление | | |
| 6.1. 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 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 6.2. Обеспечение температуры воздуха: 2 а) в жилых помещениях не ниже +18С (в угловых комнатах +20С), а | отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается | за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: |

| | | |
|--|--|--|
| <p>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</p> | | <p>а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления</p> |
| <p>6.3. 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</p> | <p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p> | <p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p> |

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 не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного 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 не предоставления коммунальной услуги.

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

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

Подписи сторон

**Управляющая организация
Генеральный директор
ООО «Серебряный ключ»**

Собственник

_____/И.В. Давиденко/

_____/_____/

**Сведения
о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам**

| №№ п/п | № квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ | Этаж | Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ (кв.м) | Жилая площадь квартиры (кв.м) | Доля собственника в помещении по правоустанав- ливающему документу (доля, процент, кв.м) | Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности (дата и номер свидетельства о праве собственности, или дата сделки с недвижимым имуществом до 1998 года на соответствующем документе) |
|-----------|--|------|---|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | | | | | |

Подписи сторон

Управляющая организация
Генеральный директор
ООО «Серебряный ключ»

Собственник

_____ /И.В. Давиденко/

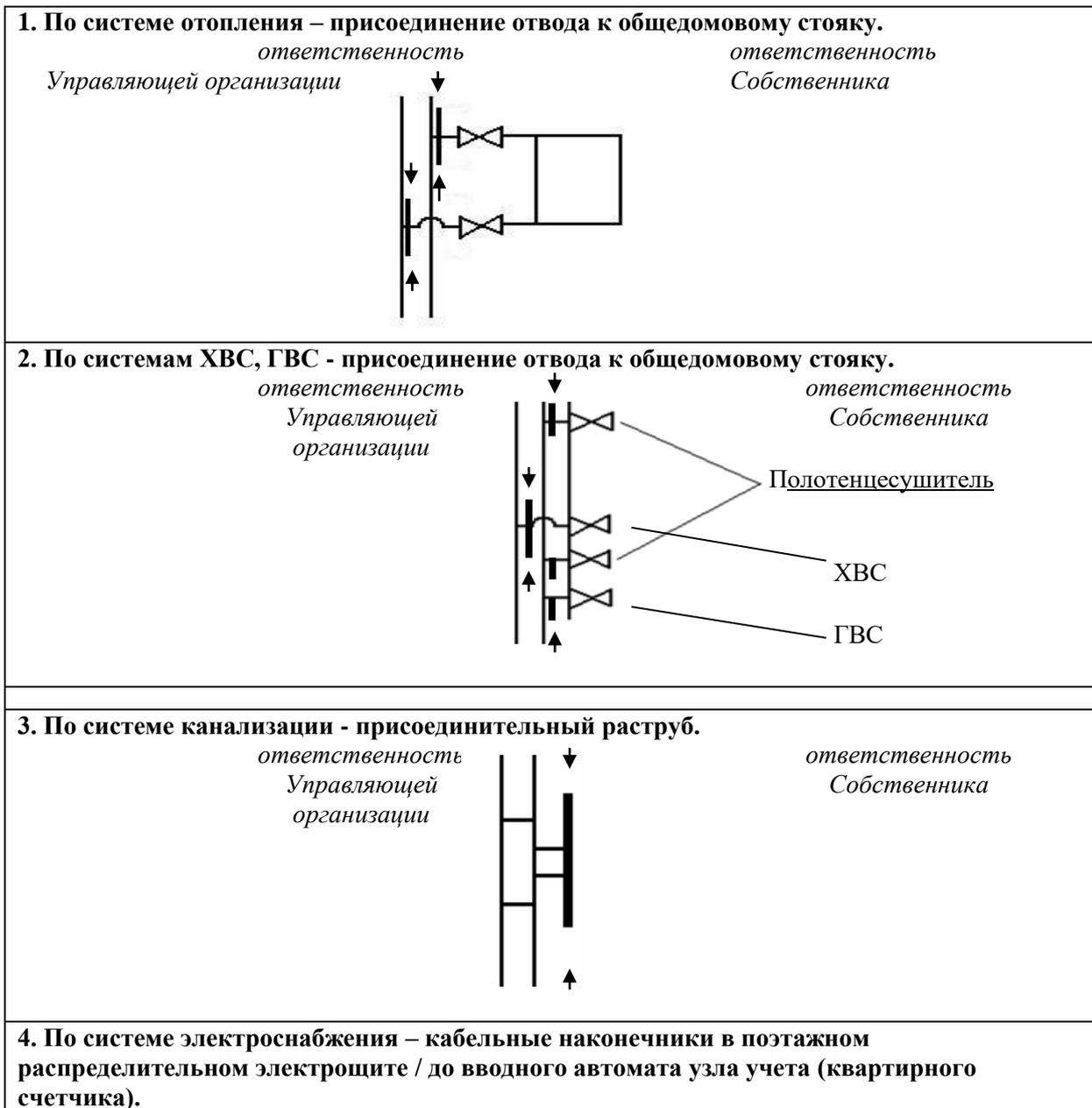
_____ /_____ /

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 И.В. Давиденко и Собственником квартиры № ___ по адресу: г. Москва, пр-т Вернадского, д.10, корп. 1 _____,

(Ф.И.О.)

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



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.

Подписи сторон

Управляющая организация
Генеральный директор
ООО «Серебряный ключ»

Собственник

_____ /И.В. Давиденко/

_____ /_____ /