

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №

г. Москва

"__" _____ 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «ПИОНЕР - СЕРВИС 1» (ООО «ПИОНЕР - СЕРВИС 1»), ОГРН № 1147746500626, ИНН 7716774304, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора _____, действующего на основании Устава, и

Гражданин(ка) РФ _____, дата рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения: _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, являющийся собственником квартиры № _____, общей площадью _____ кв.м, на _____ этаже 15/17-тиэтажного многоквартирного дома по адресу: Химкинский бульвар, д. 14, корп. 3, (далее – «Многоквартирный дом»), на основании _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного _____,

отраженных в протоколе собрания от «__» _____ 200_ г. № _____, экземпляр которого хранится в _____.

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 города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных 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, Химкинский б-р, д.14, корп.3, 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 адрес Многоквартирного дома г. Москва, ул. Химкинский бульвар, д. 14, корпус 3;

б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ 2799/5;

в) серия, тип постройки П-44Т;

г) год постройки 2012 г.;

д) этажность 15-17;

е) количество квартир 120;

ж) общая площадь с учетом летних помещений 7 598,5 кв. м;

з) общая площадь жилых помещений без учета летних 6870,9 кв. м;

- и) общая площадь нежилых помещений _____ 344,9 кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
- 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 в многоквартирном доме _____ кв. м;
- п) кадастровый номер земельного участка _____.

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 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) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

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. 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.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме / определенные по результатам открытого конкурса (ненужное зачеркнуть).

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

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

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

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

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 по п.3.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

3.1.9. Заключить договор с соответствующими государственными 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 законодательством города Москвы.

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, 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.

3.1.12. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации / заказчика – застройщика (не нужно зачеркнуть) 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 10 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 указанных в Приложении № 3 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.

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 услуг Собственнику(ам) помещением(ями), в объемах 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 5 числа месяца, следующего за расчетным. 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 и 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.

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, 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. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - в письменном виде каждому собственнику, а также размещается 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(м) 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.

² Договором управления многоквартирным домом может быть установлен иной (меньший) срок предоставления указанного в пункте отчета.

3.1.32. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.33. 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 Собственника с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией.

3.1.34. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе 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.

3.1.35. 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.

3.1.36. 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.

3.1.37. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения выступает 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.

3.1.38. Заключить договор страхования своей гражданской ответственности за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг.

3.1.39. Оказать содействие 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)

3.2. 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 неплатежей 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 обновленными приложениями №3 и №4 к настоящему Договору для подписания.

3.2.5. 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.

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

3.2.7. 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 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 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) соблюдать требования регламента шумовых работ, отраженные в приложении №8 к настоящему Договору, в жилых помещениях и местах общего пользования, а также при производстве ремонтных работ.

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 (далее не относящиеся к Собственнику, зачеркнуть):

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 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).

3.3.6. 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:

Размер платы за помещение для Собственника устанавливается:

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

4.2. Цена Договора определяется:

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

стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

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 соответствии с тарифом, утвержденным Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных 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 управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до пятнадцатого 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, предоставляемых управляющей организацией. 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 выставленном Управляющей организацией 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

³ 1. В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса

документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней указывается в платежном документе отдельной строкой. 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 расчетный (лицевой) счет №__ в Московском банке Сбербанка России ОАО, к/сч 3010181040000000225, БИК 044525225

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 пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае 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 в течении 6 месяцев 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 передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.6 настоящего Договора нанимателям и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы установленный настоящим Договором обязан в течении 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 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 № 5 к настоящему Договору.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги

Российской Федерации" до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

⁴ В данном пункте может быть указан счет другой организации, имеющий договорные отношения с управляющей организацией, которые должны быть подтверждены прилагаемой к настоящему договору копией.

Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.19. 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.

4.20. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору 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.

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

4.22. 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. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, 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 реального ущерба.

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.

6. Осуществление контроля 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:

⁵ Частью 2 статьи 165 ЖК РФ предусмотрена возможность предоставления органами местного самоуправления управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетных средств на капитальный ремонт.

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;

инициирования 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.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению.

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. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 8.00 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), 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 Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме 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;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён 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 помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

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

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях / или иных по п. 3.2.4. Договора.

7.3. 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.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

7.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

7.9. Обязательства по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении

обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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. Форс-мажор

9.1. 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 либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

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

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Срок действия Договора

10.1 Договор заключен на 3 года и распространяет действие с 01 августа 2014 года.

10.2. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.3. Стороны пришли к соглашению о возможности применения при подписании настоящего Договора, приложений, дополнительных соглашений, дополнений и изменений к нему факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного на подписание договора от имени Управляющей организации.

10.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 38 страницах и содержит 8 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу на 4 л.;
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 3 л.;
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л.;
4. Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 4 л.;
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на 3 л.;
6. Акт разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Собственником на 4 л.
7. Сведения о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам на 1л.
8. Регламент шумовых работ на 1л.

Реквизиты сторон

«Собственник»

«Управляющая организация»

ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС 1»:

Юридический адрес: 129323, г. Москва,

ул. Лазоревый проезд, д. 3, стр.1

ИНН 7716774304; КПП 771601001;

ОГРН 1147746500626

р/сч 40702810438000068747

В Московском банке Сбербанка России ОАО

к/сч. 30101810400000000225

БИК 044525225

тел. (495) 502-95-59, (495)744-02-82

Директор

_____/_____/

_____/С.А. Семихатов /

**Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, Химкинский бульвар, д. 14, корп. 3**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 151 шт. Площадь пола – 2 455,4 кв.м Материал пола – бетон, керамическая, плитка	Количество помещений требующих текущего ремонта – состояние удовлетворительное. в том числе: пола состояние удовлетворительное
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 7 шт. Материал пола - бетон	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - состояние удовлетворительное в том числе пола - состояние удовлетворительное
Лестницы	Количество лестничных маршей – 70 шт. Материал лестничных маршей - бетон Материал ограждения - металл Материал балясин - металл Площадь – 334,7 кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - состояние удовлетворительное В том числе: лестничных маршей - состояние удовлетворительное ограждений - состояние удовлетворительное балясин – состояние удовлетворительное
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 4 шт. - иные шахты 0 шт.	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - состояние удовлетворительное.
Коридоры	Количество – 68 шт. Площадь пола – 992,9 кв.м Материал пола – бетон, керамическая плитка	Количество коридоров, требующих ремонта - состояние удовлетворительное в том числе пола - состояние удовлетворительное
Технические этажи	Количество – нет	Санитарное состояние - удовлетворительное)
Чердаки	Количество – 2 шт. Площадь пола – 490,8 кв.м	Санитарное состояние - удовлетворительное) Требования пожарной безопасности - соблюдаются
Технические подвалы	Количество – 1 шт. Площадь пола – 520 кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. трубопровод ЦО; 2. трубопровод ХВС; 3. трубопровод ГВС; 4. канализации; 5. Электросети 0,4 кВт; 6. Слаботочные сети. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Система ОЗДС; 2. Система пожарной сигнализации; 3. Система приточной вентиляции.	Санитарное состояние - удовлетворительное. Требования пожарной безопасности - соблюдаются Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. состояние удовлетворительное; 2. состояние удовлетворительное; 3. состояние удовлетворительное; 4. состояние удовлетворительное. 5. состояние удовлетворительное 6. состояние удовлетворительное Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. состояние удовлетворительное; 2. состояние удовлетворительное; 3. состояние удовлетворительное.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – ж/б Количество продухов – 2 шт.	Состояние удовлетворительное. Количество продухов требующих ремонта - состояние удовлетворительное
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 2 шт. Площадь стен в подъездах	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - состояние удовлетворительное.

	120,73 кв. м Материал отделки: стен гипсокартонная штукатурка Площадь потолков 4 533,4 кв. м Материал отделки потолков подвесной «Грильято»	Площадь стен нуждающихся в ремонте - состояние удовлетворительное Площадь потолков нуждающихся в ремонте - состояние удовлетворительное
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 4 870,25 кв. м Материал стен и перегородок – ж/б. Материал отделки стен гипсокартонная штукатурка. Площадь потолков - 4 533,4 кв. м Материал отделки потолков кассетные металлические	Площадь стен нуждающихся в ремонте - состояние удовлетворительное Площадь потолков нуждающихся в ремонте - состояние удовлетворительное
Наружные стены и перегородки	Материал - силикатный кирпич крашенный. Площадь – 11,795 тыс. кв. м	Состояние - удовлетворительное: Площадь стен требующих утепления - состояние удовлетворительное Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - состояние удовлетворительное
Перекрытия	Количество этажей - 24 Материал –ж/б. Площадь - 16,204 тыс. кв. м.	Площадь перекрытия требующая ремонта - состояние удовлетворительное. Площадь перекрытий требующих утепления - состояние удовлетворительное
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли - плоская. Материал кровли – рулонная по бетонному основанию. Площадь кровли – 677 кв.м Протяженность ограждений – 238,39 м	Характеристика состояния - удовлетворительное: площадь крыши требующей капитального ремонта - состояние удовлетворительное площадь крыши требующей текущего ремонта - состояние удовлетворительное
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – 252 шт. из них: деревянных - _150 шт. металлических 98 шт. пластиковые – 4 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - состояние удовлетворительное
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - пластиковые – 109 шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - состояние удовлетворительное шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 4 шт. В том числе: грузовых – 0 шт. Марки лифтов - ПП-0411Щ, ПП-0621Щ Грузоподъемность 400/630/1000 т. Площадь кабин – 9.8 кв.м	Количество лифтов требующих: замены - состояние удовлетворительное. капитального ремонта - состояние удовлетворительное. текущего ремонта - состояние удовлетворительное.
Мусоропровод	Количество – 2 шт. Длина ствола – 74.45 м Количество загрузочных устройств – 30 шт. Мусорокамеры – 2 шт.	Состояние ствола удовлетворительное Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - состояние удовлетворительное.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 28 шт. Материал вентиляционных каналов – сталь Протяженность вентиляционных каналов - 730 м	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - состояние удовлетворительное

Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - 0	нет
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – 8шт. Количество водосточных труб – 212 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - внутренние Протяженность водосточных желобов - 215м	Количество водосточных желобов требующих: состояние удовлетворительное Количество водосточных труб требующих: состояние удовлетворительное
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 3 шт.	Состояние удовлетворительное
Светильники	Количество - 852шт.	Количество светильников требующих замены - Состояние удовлетворительное Количество светильников требующих ремонта - Состояние удовлетворительное
Системы дымоудаления	Количество - 4 шт.	Состояние удовлетворительное
Магистраль с распределительным щитком	Количество – 46 шт. Длина магистрали – 2 600м.	Длина магистрали требующая замены - состояние удовлетворительное Количество распределительных щитков требующих ремонта - Состояние удовлетворительное
Сети электроснабжения	Длина – 22 300м.	Длина сетей, требующая замены - Состояние удовлетворительное
Котлы отопительные	Количество - 0.	нет
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. до 50 мм, 4 048 м. 2. 50-100мм, 322 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. Состояние удовлетворительное. 2. Состояние удовлетворительное м. Протяженность труб требующих ремонта - Состояние удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: здвижек - 318 шт. вентилей – 0 шт. Кранов - 892 шт.	Требует замены или ремонта: здвижек - состояние удовлетворительное вентилей - нет Кранов - состояние удовлетворительное
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - нет	Нет
Элеваторные узлы	Количество - нет	нет
Радиаторы	Материал и количество – стальной конвектор НовоТерм, 572 шт.	Требует замены (материал и количество): состояние удовлетворительное
Системы очистки воды	Количество - нет	нет
Насосы	Количество - нет	нет
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность:336 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: состояние удовлетворительное Протяженность труб требующих окраски - состояние удовлетворительное
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность:560 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: состояние удовлетворительное Протяженность труб требующих окраски - состояние удовлетворительное.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: здвижек – 4 шт; вентилей – 56 шт. Кранов – 24 шт.	Требует замены или ремонта: здвижек - состояние удовлетворительное; вентилей - состояние удовлетворительное. кранов - состояние удовлетворительное.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: теплосчетчик электромагнитный ВИСТ. ТС	Дата установки 10.09.2012г., Гарантийный срок 5 лет.

	401-5-5-3-1 № 121715	
Сигнализация	Вид сигнализации: Система пожарной безопасности	Состояние для каждого вида сигнализации состояние удовлетворительное
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 224 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: состояние удовлетворительное
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: нет.	нет
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: нет	нет
Калориферы	Количество - нет	нет
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 1 шт.	Состояние удовлетворительное
Иное оборудование	Система диспетчеризации, СКУД, АСКУВ, АСКУЭ (АИИСКУЭ), система ОЗДС	Указать состояние - удовлетворительное

«Собственник»

«Управляющая организация»

_____ / /

_____ / /

			4	<p>Акт приемки внутриквартального водостока</p> <p>Акт о готовности к эксплуатации тепловых сетей</p> <p>Акт технической приемки водопровода</p> <p>Акт осмотра дворовой канализационной сети</p> <p>Акт выполнения работ по радиофикации</p> <p>Акт (техприемки локальной системы безопасности объекта)</p> <p>Акт приемки благоустройства и озеленения объекта</p>
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и несущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	1 1 2 1	<p>Акт приемки кровли</p> <p>Акт приемки фасадных работ.</p> <p>Отчет-протокол проведения натуральных испытаний теплозащитных качеств наружных конструкций</p> <p>Заклучение о правильности выполнения в натуре конструкций</p>
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 Инвестора (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 ⁶			
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ⁷			
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома			
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома			Акт приемки объекта капитального строительства
10.	Акты освидетельствования скрытых работ	180		
11.	Протокол измерения шума и вибрации			
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации			Акт на присоединение мощности к сети ОАО «ОЭК»
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями			
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета			
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование			
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию	нет		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по	нет		за год, предшествующий передаче

⁶ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

⁷ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

	вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	нет	
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: Договора; Списки; Прочее.		

Примечание: Переданы оригиналы документов.

«Собственник»

«Управляющая организация»

_____ / /

_____ / /

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по
адресу: г. Москва, Химкинский бульвар, д. 14, корп. 3**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования			
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	1-ый этаж – 6 раз в неделю весь подъезд – 2 раза в месяц	но не реже предусмотренн ого нормативами ¹³ по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ- 96-01/7, ЖНМ-96-01/8
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	ежедневно	
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в неделю	
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в год	
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	2 раза в год	
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год	
7.	Подготовка зданий к праздникам		
II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора			
8.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	
9.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	
III. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			
10.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости	
11.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период	
12.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости	
13.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
14.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт			
15.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежака 2 случая в год, по мере необходимости. Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверки в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах –1 проверка в год перед началом отопительного сезона. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год.	
16.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности	
17.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	В соответствии с регламентами	
18.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно	
19.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно	
20.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно	
21.	Проведение электротехнических замеров:	Согласно требованиям технических регламентов	

¹³ Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 г. №465

	- сопротивления; - изоляции; - фазы-ноль	
V. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
22.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 240 минут; на системах канализации в течение 240 минут; на системах энергоснабжения в течение 120 минут после получения заявки диспетчером.
23.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли – 1 сутки, нарушение водоотвода – 5 суток, замена разбитого стекла – 1-3 сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования – 7 суток, неисправность электрической проводки оборудования – 0.3-3 часа, неисправность лифта – не более 1 суток с момента получения заявки.
VI. Прочие услуги		
24.	Дератизация	По мере необходимости
25.	Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности**	Мероприятия, направленные на повышение уровня оснащенности общедомовыми приборами учета (в том числе многотарифными приборами учета электроэнергии) и поквартирными приборами учета используемых энергетических ресурсов и воды, автоматизация расчетов за потребляемые энергетические ресурсы, внедрение систем дистанционного снятия показаний приборов учета используемых энергетических ресурсов; утепление многоквартирных домов, квартир и мест общего пользования в многоквартирных домах, а также внедрение систем регулирования потребления энергетических ресурсов; мероприятия по повышению энергетической эффективности систем освещения, включая мероприятия по установке датчиков движения и замене ламп накаливания на энергоэффективные осветительные устройства в многоквартирных домах; мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности крупных электробытовых приборов (стимулирование замены холодильников, морозильников и стиральных машин со сроком службы выше 15 лет на энергоэффективные модели); повышение энергетической эффективности использования лифтового хозяйства; восстановление/внедрение циркуляционных систем горячего водоснабжения, проведение гидравлической регулировки, автоматической/ручной балансировки распределительных систем отопления и стояков; составление энергетического паспорта (после утверждения в установленном порядке уполномоченным федеральным органом исполнительной власти требований к энергетическому паспорту)
26.	Дезинсекция	По мере необходимости

«Собственник»

«Управляющая организация»

/ /

/ /

** Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах, на содержание и текущий ремонт которых предоставляется бюджетная субсидия, проводятся в соответствии с требованием федерального законодательства в области энергосбережения и повышения энергоэффективности и только в случае (1) наличия экономии средств, получаемых организацией, управляющей многоквартирным домом, на содержание и текущий ремонт общего имущества такого дома, и (2) принятия решения о проведении таких мероприятий и утверждения их перечня на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

**Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Москва, Химкинский бульвар, д. 14, корп. 3**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб/кв.м. в месяц)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов				
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	1 раз в год	25 110,98	0,29
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	1 раз в год	8 658,96	0,1
3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД	2 раза в год	865,90	0,01
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД	1 раз в год	2 597,69	0,03
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД	1 раз в год	18 183,82	0,21
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок МКД	1 раз в год	9 524,86	0,11
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД - проверка состояния внутренней отделки	1 раз в год	6 927,17	0,08
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу МКД	1 раз в год	8 658,96	0,1
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных наполнений, относящихся к общему имуществу МКД	1 раз в год	11 256,65	0,13
Итого по разделу I:			91 784,98	1,06
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
1	Уборка и мойка загрузочных клапанов мусоропроводов (ковши)	1 раз в неделю	18 183,82	0,21
2	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц	865,90	0,01
3	Удаление мусора, мойка стен, пола мусоросборной камеры и передвижных контейнеров	ежедневно	11 256,65	0,13
4	Дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры	1 раз в месяц	29 440,46	0,34
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов	1 раз в год	7 793,06	0,09
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	1 раз в год	865,90	0,01
7	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	1 раз в год	342 894,82	3,96

8	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	1 раз в год	286 611,58	3,31
9	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	1 раз в год	48 490,18	0,56
10	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания и ремонта лифтов в многоквартирном доме	ежедневно	160 190,76	1,85
	Итого по разделу II:		906 593,11	10,47
	III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме			
1	Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галлерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов нижних 2 этажей в домах с лифтом и мусоропроводом	ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)	39 831,22	0,46
2	Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галлерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов выше 2 этажей в домах с лифтом и мусоропроводом	1 раз в неделю	65 808,10	0,76
3	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галлерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов нижних 2 этажей в домах с лифтом и мусоропроводом	1 раз в месяц	2 597,69	0,03
4	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галлерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов выше 2 этажей в домах с лифтом и мусоропроводом	1 раз в месяц	25 976,88	0,3
5	Влажная протирка стен, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в год	865,90	0,01
6	Мытье окон	1 раз в год	865,90	0,01
7	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов)	1 раз в год	865,90	0,01
8	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества (чердачные, подвальные помещения)	1 раз в месяц	1 731,79	0,02
9	Вывоз и захоронение твердых бытовых отходов	ежедневно	32 038,15	0,37
10	Вывоз и захоронение крупногабаритного мусора	по мере необходимости	72 735,26	0,84
11	Работы по обеспечению требований противопожарной безопасности	1 раз в год	1 731,79	0,02
12	Устранение аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД и выполнение заявок населения	по мере поступления заявок	11 256,65	0,13
13	Расходы, связанные с организацией работ по управлению МКД		167 117,93	1,93
	Итого по разделу III:		423 423,14	4,89
	IV. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования			
1	Влажное подметание тамбуров, вестибюлей, коридоров, лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей в домах с лифтом и мусоропроводом	2 раза в день	165 386,14	1,91
2	Влажное подметание коридоров, лестничных площадок и маршей выше 2 этажей в домах с лифтом и мусоропроводом	2 раза в неделю	130 750,30	1,51
3	Мытье тамбуров, вестибюлей, коридоров, лестничных площадок нижних 2 этажей в домах с лифтами и	2 раза в месяц	9 524,86	0,11

	мусоропроводом			
4	Мытье коридоров, лестничных площадок выше 2 этажей в домах с лифтами и мусоропроводом	2 раза в месяц	75 332,95	0,87
5	Мытье пола кабины лифта	2 раза в день	9 524,86	0,11
6	Уборка тех. этажа, чердачного и подвального помещений	2 раза в год	1 731,79	0,02
	Итого по разделу IV:		392 250,89	4,53
	V. Подготовка многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период			
1	Снятие пружин и доводчиков входных дверей и дверей помещений общего пользования	1 раз в год, в период с 1 января по 25 апреля	865,90	0,01
2	Переключение внутреннего водостока на летний режим работы		865,90	0,01
3	Осмотр состояния стен, фасадов		3 463,58	0,04
4	Помывка фасадов (1 этаж) и цоколей		7 793,06	0,09
5	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока		865,90	0,01
	Итого по разделу V:		13 854,34	0,16
	VI. Подготовка многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период			
1	Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей помещений общего пользования;	1 раз в год, в период с 1 мая по 1 сентября	6 061,27	0,07
2	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях;		3 463,58	0,04
3	Установка крышек-лотков на воронках внутреннего водостока;		865,90	0,01
4	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока		865,90	0,01
5	Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы;		865,90	0,01
	Итого по разделу VI:		12 122,54	0,14
	VII. Подготовка многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период			
1	Обслуживание сетей радиовещания	1 раз в год	11 256,65	0,13
2	Устранение местных деформаций фундамента, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	в течение года	44 160,70	0,51
3	Восстановление отделки стен, потолков коридоров и входных групп, ремонт лестничных клеток, технических и вспомогательных помещений	в течение года	51 953,76	0,6
4	Замена и восстановление центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидация непрогревов и неисправностей	в течение года	47 624,28	0,55
5	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода)	в течение года	9 524,86	0,11
6	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров	в течение года	21 647,40	0,25
7	Замена и восстановление работоспособности системы вентиляция (включая собственно вентиляторы и их электроприводы, воздухоотводы)	в течение года	12 122,54	0,14

8	Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления	в течение года	4 329,48	0,05
9	Замена и восстановление, обеспечение работоспособности элементов и частей элементов специальных устройств, систем ВТС (АСКУЭ, АСКУВ), СКУД и систем ДУ и ППА, систем автоматической дератизации (ОЗДС)	по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными органами исполнительной власти	72 735,26	0,84
10	Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостков, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей	в течение года	8 658,96	0,1
	Итого по разделу VII:		284 013,89	3,28
	ВСЕГО		2 124 042,89	24,53

«Собственник»

«Управляющая организация»

/

/

/

/

**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 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	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

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

		ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
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: 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 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)
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,	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

	<p>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</p>	
<p>6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18оС (в угловых комнатах +20оС), 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</p>	<p>отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: 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 внутримдомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, caloriferами, 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 внутримдомовой системе отопления при давлении, отличающимся 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 внутримдомовых 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.

«Собственник»

«Управляющая организация»

_____ / /

_____ / /

АКТ

разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Собственником

Собственник обязан производить за свой счет текущий ремонт Помещения: побелку и окраску стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных блоков, а также ремонт внутриквартирной электропроводки и иные виды работ.

Собственник с разрешения Управляющей организации может производить за свой счет замену санитарно-технического и иного оборудования на оборудование повышенного качества.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения и находящееся за пределами или внутри помещения.

Точкой разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Собственником является точка отвода инженерных сетей Помещения от общих домовых стояков.

В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

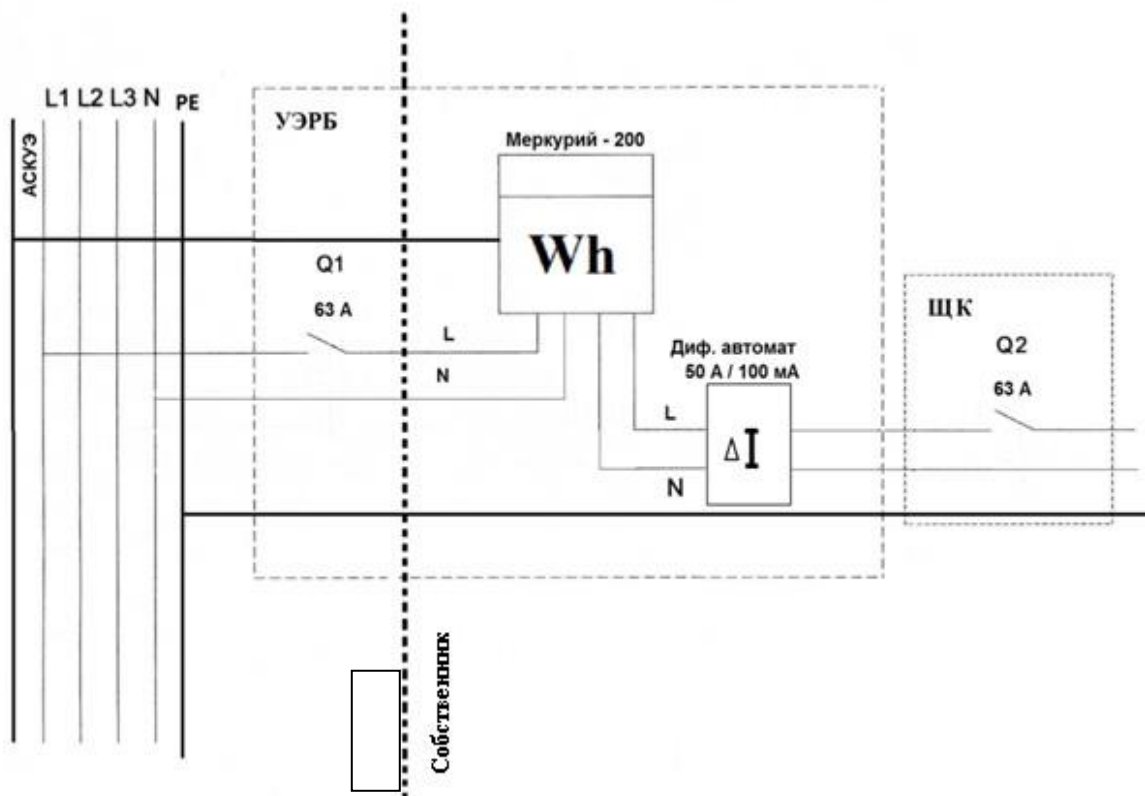
1. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению Помещения являются кабельные наконечники, заведенные в нижние клеммы вводного автомата в этажном щите (УЭРБ).

Граница разграничения выделена на схеме № 1 жирной пунктирной линией.

Собственником несет ответственность за следующие электроустановки (присоединения): электрооборудование от нижних клемм вводного автомата в УЭРБ – электросчетчик «Меркурий 230 ART-01, УЗО ВАД 2, кабельная перемычка от УЭРБ до щита квартиры (ЩК), ЩК, электрооборудование квартиры.

Управляющая организация несет ответственность за следующие электроустановки (присоединения): ВРУ жилого дома, магистральные стояковые сети, УЭРБ, вводной автомат.

Схема № 1



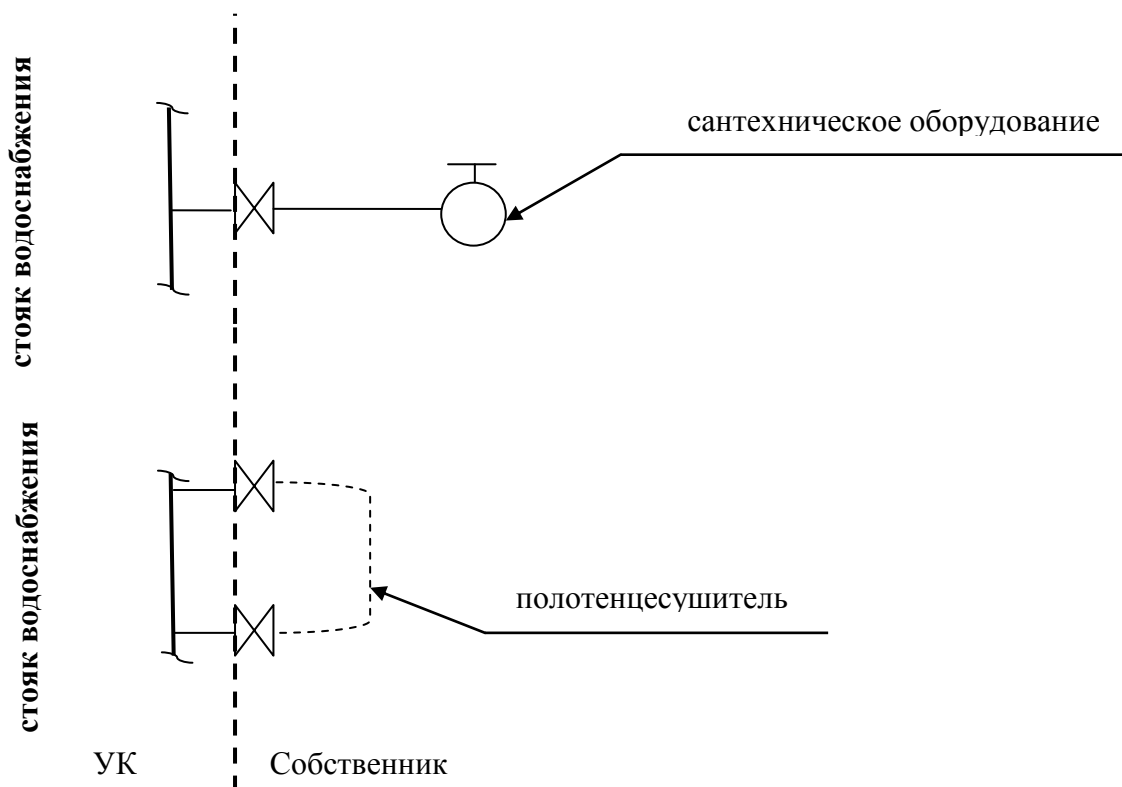
Граница раздела обслуживания по электроснабжению между Управляющей организацией и Собственником

2. Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником является точка первого резьбового соединения от стояка водоснабжения.

Граница разграничения выделена на схеме № 2 жирной пунктирной линией.

Стояк водоснабжения обслуживает Управляющая компания. Первый расположенный от стояка кран и всю последующую водопроводную разводку с сантехническим оборудованием внутри квартиры обслуживает Собственник квартиры.

Схема № 2



Граница раздела обслуживания по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником

Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние водопроводной разводки с сантехническим оборудованием Помещения.

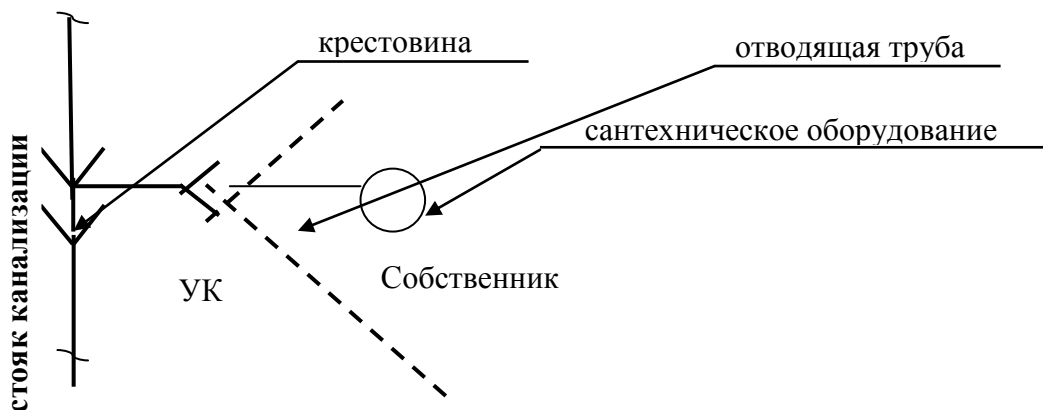
3. Границей ответственности по канализации между Управляющей организацией и Собственником является точка присоединения отводящей трубы канализации Помещения к крестовине стояка домового водоотведения.

Граница разграничения выделена на схеме № 3 жирной пунктирной линией.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает Собственник.

Крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая компания.

Схема № 3



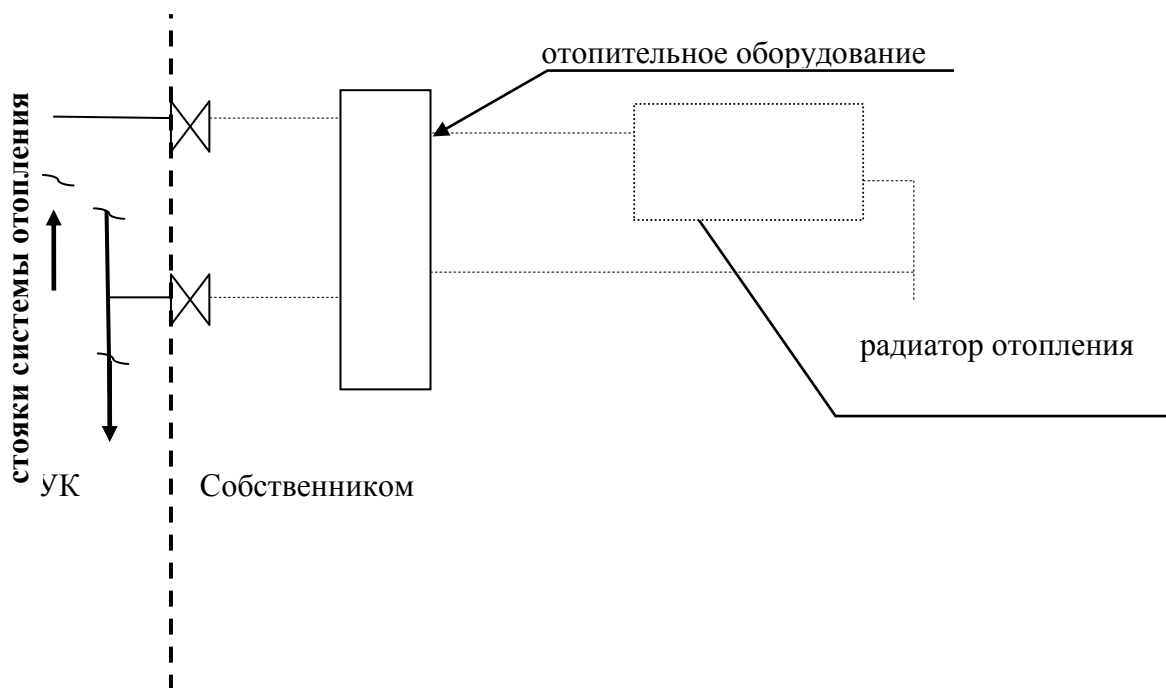
Граница раздела обслуживания по канализации между Управляющей организацией и Собственником

Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние канализационной разводки с сантехническим оборудованием Помещения.

4. Границей ответственности по отоплению между Управляющей организацией и Собственником является точка первого резьбового соединения на подающем и обратном трубопроводах от стояков системы отопления дома к радиаторам отопления квартиры.

Граница разграничения выделена на схеме № 4 жирной пунктирной линией.

Стояки системы отопления обслуживает Управляющая организация. Первый расположенный от стояка кран на подающем и обратном трубопроводе, а также трубопроводную разводку системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления и отопительное оборудование внутри квартиры обслуживает Собственником квартиры.



Граница раздела обслуживания по отоплению между Управляющей организацией и Собственником

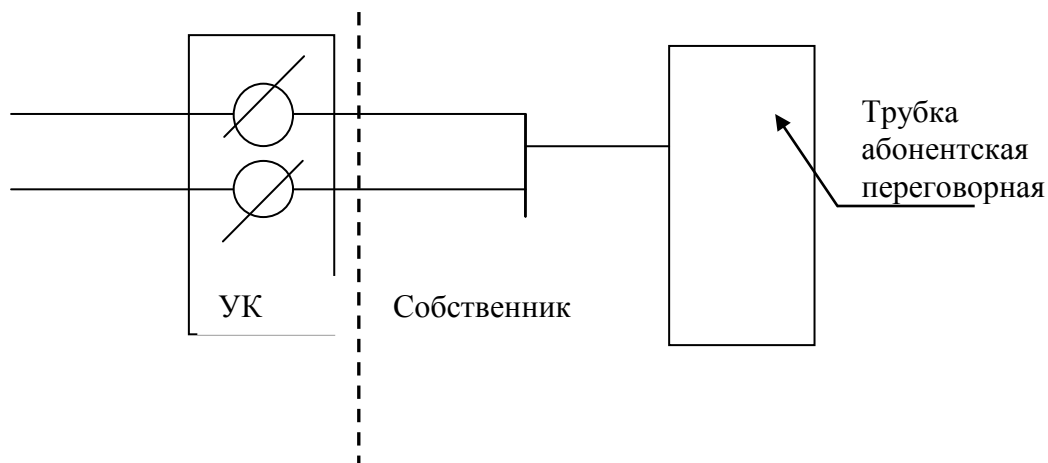
Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние трубопроводной разводки, отопительное оборудование и радиаторы отопления Собственника квартиры.

5. Границей ответственности по переговорному устройству домофона является клеммное соединение в УЭРБ (этажном щитке).

Граница разграничения выделена на схеме № 5 жирной пунктирной линией.

Переговорное устройство домофона устанавливаемое Собственником в Помещении, а также кабельная линии от клеммного соединения в УЭРБ, обслуживается Собственником,

Кабельная линии в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки установленные в УЭРБ обслуживает Управляющая организация.



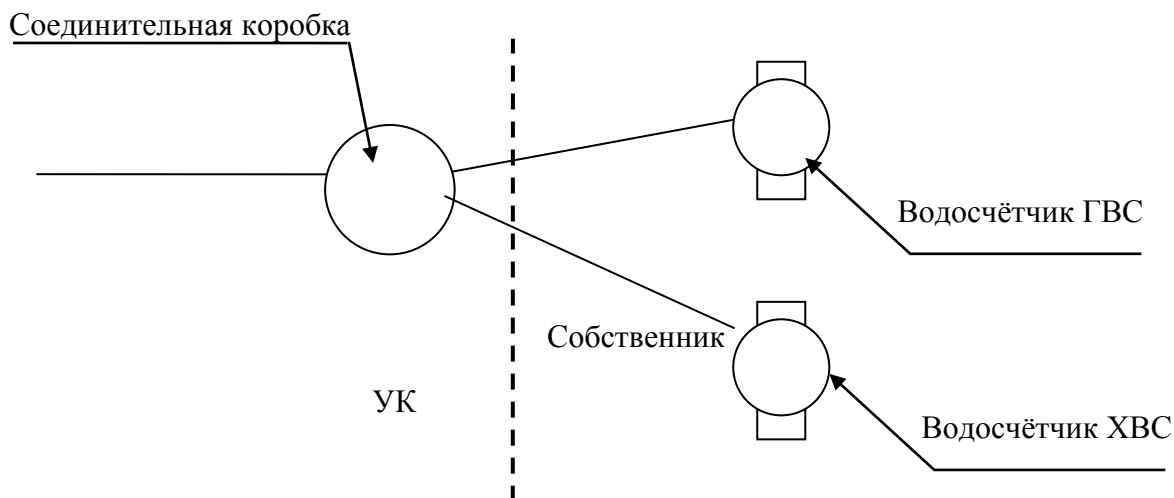
Граница раздела обслуживания по переговорному устройству домофона между Управляющей организацией и Собственником

6. Границей ответственности по системе автоматизированного водоучёта ГВС, ХВС является клеммное соединение в соединительной коробке, расположенной в коммуникационной шахте санузла.

Граница разграничения выделена на схеме № 6 жирной пунктирной линией.

Водосчётчики ГВС и ХВС установленные на стояках в санузлах Помещения, а также провода от водосчётчиков до соединительной коробки, обслуживаются Собственником.

Соединительные коробки в коммуникационных шахтах и кабельные линии от них обслуживает Управляющая организация.



Граница раздела обслуживания по системе автоматизированного водоучёта ГВС, ХВС между Управляющей организацией и Собственником

Сведения

о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам

№№ п/п	№ квартиры или нежилого помещения по эспликация БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по эспликации БТИ (кв.м)	Жилая площадь квартир ы (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

«Собственник»

_____ / /

«Управляющая организация»

_____ / /

РЕГЛАМЕНТ ШУМОВЫХ РАБОТ

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Химкинский бульвар, д. 14, корп. 3, обязуются соблюдать следующий порядок проведения шумовых работ в многоквартирном доме, расположенном по вышеуказанному адресу:

1. Ремонт с переустройством, в том числе переоборудованием помещения, перепланировками и реконструкцией, проводится с понедельника по субботу, с **8 до 20 часов**, за исключением выходных и праздничных дней.

2. Ремонт без переустройства проводится ежедневно с 7 до 23 часов. (Закон г. Москвы от 12.07.2002 №42 (ред. От 21.11.2007) «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве, именуемом в народе «Законом о тишине»). Ремонтные и строительные работы, влекущие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время в квартирах жилых домов, признаются действиями, нарушающими покой граждан. Ночным временем, согласно законодательству, является время с 23:00 до 07:00.

3. Собственник помещения, проводящий ремонтные работы, обязан оповестить жителей дома о своих намерениях путем заблаговременного (минимум – за 24 часа) вывешивания соответствующего объявления на информационных стендах, каждого подъезда, с указанием периода и времени проведения работ, а также контактного телефона собственника либо иного лица, представляющего его интересы.

Во избежание недоразумений собственник предоставляет данную информацию (сроки, время проведения работ, телефон собственника) в управляющую организацию.

В случае поступления жалоб на недобросовестного собственника либо его рабочих составляется Акт, подписываемый собственниками дома (минимум тремя), с указанием времени обращения, а также сути жалобы.

Данный акт направляется в управляющую компанию для дальнейшего принятия мер до урегулирования конфликтной ситуации.

Меры, применяемые к собственнику помещения, не соблюдающего данный Регламент:

1. Ограничение предоставляемой мощности в указанный ниже период перерыва в работах.
2. Ограничение времени проведения работ в соответствии со следующим графиком:

Начало работ с 8.00ч до 13.00ч.,

Перерыв с 13.00ч. до 15.00ч.,

Продолжение работ с 15.00ч. до 20.00ч.

«Собственник»

«Управляющая организация»

/ /

/ /