**ДОГОВОР**
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № Л-98-2**

**г. Москва** «23» 01 **2017 г.**

**Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Левобережный»** (далее по тексту ГБУ «Жилищник района Левобережный»), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Решетникова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Государственное казенное учреждение города Москвы «Инженерная служба Левобережного района»** (далее по тексту ГКУ «ИС Левобережного района»), именуемый в дальнейшем «**Собственник помещений**», как представитель собственника помещений, находящихся в собственности города Москвы (Приложение № 4 к настоящему Договору), в лице директора Беловой Ирины Николаевны, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на основании Устава и распоряжения Правительства Москвы от 14.05.2008 г. № 1040-РП, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее-Договор) о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от «07» декабря 2016 г. и хранящегося по адресу: ул.Флотская, д.1.

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, Ленинградское ш., д. 98, корп.2,** 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:

1) адрес Многоквартирного дома: **г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 98, корпус 2.**
2) номер технического паспорта БТИ или УНОМ - 3;
3) серия, тип постройки: **индивидуальный**;
4) год постройки: **1960год**;
5) этажность: **5;**
6) количество квартир: **80**;
7) общая площадь с учетом летних помещений: **3405 м $^2$**;
8) общая площадь жилых помещений без учета летних: **2133 м $^2$**;
9) общая площадь нежилых помещений: 407 **м $^2$**;
10) степень износа по данным государственного технического учета _____
11) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
12) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
13) правовой акт о признании дома ветхим _____;
14) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме **0 м $^2$**;
15) 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 Пприложениями № 2-3 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 собственнику помещений, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семьи, арендаторам, иным законным пользователям помещений собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение;.

е) газоснабжение.

3.1.3.1. Для этого от своего имени м 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 (страхование общего имущества многоквартирного дома, радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать собственников (нанимателей, арендаторов) 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 (нанимателя, арендатора) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги через государственное бюджетное учреждение города Москвы МФЦ района «Левобережный» (далее-МФЦ).

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

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

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

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. 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.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), 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.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя, арендатора), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в

установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

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

3.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах у подъездов 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.

3.1.15. 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.

3.1.16. 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.

3.1.17. Информировать в письменной форме Собственника (нанимателя, арендатора) 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.

3.1.18. Обеспечить доставку собственникам платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи системы ЕИРЦ платежных документов на предоплату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг, с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.19. Обеспечить Собственника (нанимателя, арендатора) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъезде(ах) Многоквартирного дома.

3.1.20. Обеспечивать по требованию Собственника (нанимателя, арендатора) 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.

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

3.1.22. 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) (нанимателю(ям), арендатору(ам) помещением(ями), в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

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

3.1.24. 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 (нанимателя, арендатора) 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 квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора

на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится или не состоялось – в письменном виде каждому собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определённых 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 (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(м) Собственника (нанимателя, арендатора).

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

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

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

3.1.32. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества 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 исполнения обязательств Управляющей организации выступает: страхование гражданской ответственности управляющей организации.

Управляющая организация в месячный срок с момента заключения первого Договора управления предоставляет копию документа, подтверждающего выбор и реализацию Управляющей организацией одного из указанных выше способов обеспечения исполнения ее обязательств.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему

имуществу собственников помещений эта гарантия 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).

3.1.40. В трехдневный срок уведомлять Собственника об освобождении (независимо от оснований) жилого помещения, предоставленного Собственником в пользование третьим лицам, а также о жилых помещениях, переданных собственником в пользование, за которые длительное время (свыше 6 месяцев) не вносится плата за содержание и текущий ремонт, а также коммунальные услуги.

3.1.41. В трехдневный срок уведомлять уполномоченные Правительством Москвы организации об освобождении (независимо от оснований) жилых помещений, а также о жилых помещениях, за которые длительное время (свыше 6 месяцев) не вносится плата за содержание и текущий ремонт, в том числе и коммунальные услуги.

3.1.42. Принимать технические паспорта жилых помещений в доме-новостройке от инвесторов или заказчиков и выдавать их собственникам и пользователям жилых помещений.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), 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. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома.

3.2.5.1. Расчеты за жилищные, коммунальные и прочие услуги, с обработкой персональных данных собственника, осуществляются через систему МФЦ (указание фамилии, имени и отчества, всех данных о праве владения или пользования на помещение, с указанием размера площади помещения).

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

**3.3. Собственник (наниматель, арендатор) 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, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда обязанность своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, утвержденным органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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 самовольный перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины

мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

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

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

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час.( при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.);

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

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

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся 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 взамодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

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

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

**3.4. Собственник (наниматель, арендатор) 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 неоказания 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 3.1.26 настоящего Договора.

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

3.4.8. Запрашивать у управляющей организации информацию и документы, необходимые для реализации ГБУ МФЦ районов установленных распоряжением Правительства Москвы от 14.05.2008г. № 1040-РП функций.

3.4.9. Взаимодействовать с управляющей организацией по вопросам исполнения договора управления многоквартирным домом по обеспечению сохранности помещений, находящихся или переходящих в собственность города Москвы.

3.4.10. Запрашивать у управляющей организации информацию и документы:

- на основании которых устанавливается размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- на основании которых установлена задолженность пользователей помещений, находящихся в собственности города Москвы.

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

4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято другое решение о размере платы за содержание и ремонт помещения).

4.2. Цена настоящего Договора определяется:

- стоимостью работ и услуг по кправлению Многоквартирным домом,
- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества приведенного в Приложениях 2 и 3 настоящего Договора,
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями 4.3 и 4.4. настоящего Договора.

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

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

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

4.6. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых ГБУ МФЦ района Левобережный по поручению управляющей организации. 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.

4.7. В выставляемом ГБУ МФЦ по поручению Управляющей организации 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 услуг, дата создания платежного документа.

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

4.9. Собственники и иные лица, пользующие помещение Собственника на законных основаниях, вносят плату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указанными в едином платежном (информационном) документе.

4.10. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома а также за коммунальные услуги.

4.11. 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.

4.12. 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.

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

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

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

4.19. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме 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 законодательством.

4.20. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника (нанимателя, арендатора) перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

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

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. 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 (наниматель, арендатор) 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 (нанимателя) 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.

5.6. 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:

-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 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), 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. 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, ренты 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 уведомления 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.

## 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. Любая Сторона не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся 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.

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 2 год и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень услуг работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.
4. Перечень услуг работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
5. Сведения о жилых помещениях, являющихся собственностью г. Москвы.

**11. Реквизиты и подписи сторон:**

**Управляющая организация:**

**Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Левобережный»**
Юр. адрес: 125195 г. Москва, ул. Флотская д.1
л/сч. 2693142000800936
р/с: 40601810000003000002 в Отделение 1 Москва Департамент финансов города Москвы
(ГБУ «Жилищник района Левобережны»)
БИК 044583001 ОГРН 1157746514364
ИНН 7743103915 КПП 774301001

**Директор** _____ **/А.В.Решетников/**

м.п.

**Собственник помещений:**

**ГКУ «ИС Левобережного района»**

Юр. Адрес: 125195, г. Москва, улица Беломорская, 26
л/сч. 0393112000770391
р/с: 40201810200000000001 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
Департамент финансов города Москвы
(ФКУ САО города Москвы ГКУ «ИС Левобережного района»)
БИК 044583001
ИНН 7743656451 КПП 774301001

**Директор** _____ **/И.Н. Белова/**

м.п.

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
№ Л-98-2 от «___» _____ 2017 г.

**Состав**
**общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:**
**г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 98 корпус 2**
(адрес многоквартирного дома)

| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
|---|---|---|
| I. Помещения общего пользования | | |
| Помещения общего пользования | Количество – 4 шт.<br>Площадь пола – 453 кв. м.<br>Материал пола – железобетон. (плитка) | Количество помещений требующих текущего ремонта - 0 шт.<br>в том числе:<br>пола - 0 шт. |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество – 20 шт.<br>Площадь пола – 453 кв. м.<br>Материал пола – железобетон. Отделка- плитка | Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - 0 шт.<br>в том числе пола - 0 шт. |
| Лестницы | Количество лестниц – 4 шт.<br>Количество лестничных маршей- 36шт.<br>Материал лестничных маршей – железобетон.<br>Материал ограждения – металлический.<br>Материал балясин – металлический.<br>Площадь – 453 кв.м. | Количество лестниц, требующих ремонта – 0 шт.<br>в том числе:<br>-лестничных маршей - 0 шт.<br>-ограждений – 0 шт.<br>-балясин – 0 шт. |
| Лифтовые и иные шахты | Количество:<br>- лифтовых шахт - 0 шт.<br>- иные шахты - нет | Количество лифтовых шахт требующих ремонта - 0 шт.<br>Количество иных шахт требующих ремонта - 0 шт. |
| Коридоры | Количество – 0 шт.<br>Площадь пола – 0 кв.м.<br>Материал пола- | Количество коридоров, требующих ремонта - 0 шт.<br>в том числе пола - 0 кв.м. |
| Технические этажи | Количество – 0 шт.<br>Площадь пола – 0 кв.м. | Санитарное состояние - нет |
| Чердаки | Количество – 1 шт.<br>Площадь пола – 1168 кв.м. | Санитарное состояние – удовлетворительное. |
| Технические подвалы | Количество – 1 шт.<br>Площадь пола – 1168 кв.м.<br>Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:<br>1. Система ЦО<br>2. Система ГВС; ХВС<br>3. Система канализации<br>4. Элеваторный узел<br>5. Узел учета<br>Перечень установленного инженерного оборудовании:<br>1. Прибор учета ЦО. Приборы учета ХВС, ГВС. | Санитарное состояние удовлетворительное. Требования пожарной безопасности соблюдаются. |
| II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома | | |

| | | |
|---|---|---|
| Фундаменты | Вид фундамента – сборный железобетон.<br>Количество продухов – 0 шт. | Состояние удовлетворительное<br>Количество продухов требующих ремонта – 0 шт. |
| Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов – 4 шт.<br>Площадь стен в подъездах 420 кв. м.<br>Материал отделки стен-масляная краска.<br>Площадь потолков 320 кв. м.<br>Материал отделки потолков побелка. | Количество подъездов нуждающихся в ремонте - 0 шт.<br>Площадь стен нуждающихся в ремонте – 0 кв.м<br>Площадь потолков нуждающихся в ремонте – 0 кв.м. |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | Площадь стен- 420 кв. м.<br>Материал стены и перегородок -кирпич.<br>Материал отделки стен-масляная краска.<br>Площадь потолков 320 кв. м<br>Материал отделки потолков – побелка. | Площадь стен нуждающихся в ремонте – 0 кв.м.<br>Площадь потолков нуждающихся в ремонте – 0 кв.м. |
| Наружные стены и перегородки | Материал – панель.<br>Площадь – 2814 кв. м<br>Длина межпанельных швов – 0 кв. м.<br>Фасад- кирпич. | Состояние- удовлетворительное<br>Площадь стен требующих утепления- 0 кв.м.<br>Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте – 0 кв. м. |
| Перекрытия | Количество этажей – 5 шт.<br>Материал – железобетонный.<br>Площадь – 16529 тыс. кв. м. | Площадь перекрытия требующая ремонта – 0 кв.м.<br>Площадь перекрытий требующих утепления – 0 кв.м. |
| Крыши | Количество – 1 шт.<br>Вид кровли – плоская<br>Материал кровли - металлическая<br>Площадь кровли – 1168 кв.м.<br>Протяженность свесов – 0 кв. м.<br>Протяженность ограждений - 51 кв. м. | Характеристика состояния – удовлетворительное.<br>-площадь крыши требующей капитального ремонта - 0 кв.м.<br>-площадь крыши требующей текущего ремонта - 0 кв.м. |
| Двери | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – 8 шт.<br>из них:<br>-деревянных - 4 шт.<br>-металлических – 4 шт. | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – 1 шт.<br>из них:<br>-деревянных - 1шт.<br>-металлических -0 шт. |
| Окна | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – 16 шт.<br>из них:<br>- деревянных – 16 шт. | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - 0 шт. |
| III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | | |
| Лифты и лифтовое оборудование | Количество – 0 шт.<br>В том числе:<br>грузовых – 0 шт. Марки лифтов- нет.<br>Грузоподъемность 0 кг.<br>Площадь кабин – 0 кв.м. на 1 кабину | Количество лифтов требующих:<br>-замены - 0 шт.<br>-капитального ремонта – 0 шт.<br>-текущего ремонта – 0 шт. |
| Мусоропровод | Количество – 4 шт.<br>Длина ствола - 18 м.<br>Количество загрузочных | Состояние ствола -удовлетворительное |

| | | |
|---|---|---|
| | устройств - 16шт. | |
| Вентиляция | Количество вентиляционных каналов – 16 шт.<br>Материал вентиляционных каналов –кирпич<br>Протяженность вентиляционных каналов – 240 м.<br>Количество вентиляционных коробов 4 шт. | Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - 0 шт. |
| Дымовые трубы/вентиля-ционные трубы | Количество вентиляционных труб – 0 шт.<br>Материал – нет.<br>Количество дымовых тру – 0 шт. | Состояние вентиляционных труб – удовлетворительное.<br>Состояние дымовых труб – нет. |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | Количество желобов – 0 шт.<br>Количество водосточных труб – 12 шт.<br>Тип водосточных желобов и водосточных труб - внутренние.<br>Протяженность водосточных труб - 180 м.<br>Протяженность водосточных желобов - 0 м. | Количество водосточных желобов требующих:<br>-замены – 0 шт.<br>-ремонта – 0 шт.<br>Количество водосточных труб требующих:<br>-замены – 0 шт.<br>-ремонта – 0 шт. |
| Электрические водно-распределительные устройства | Количество - 1 шт. | Состояние – удовлетворительное. |
| Светильники | Количество - 60 шт. | Количество светильников требующих замены - 1шт.<br>Количество светильников требующих ремонта - 11 шт. |
| Системы дымоудаления | Количество – 1 шт. | Состояние – удовлетворительное. |
| Магистраль с распределительным щитком | Количество - 20 шт. (щитки)<br>Длина магистрали – 1600 м. | Длина магистрали требующая замены – 0 м.<br>Количество распределительных щитков требующих ремонта – 0 шт. |
| Сети электроснабжения | Длина – 550 м. | Длина сетей, требующая замены - 0м |
| Котлы отопительные | Количество - 0 шт. | Состояние - нет. |
| Сети теплоснабжения | Диаметр, труб и протяженность в однотрубном исчислении:<br>20 мм. -672 м.<br>32 мм. – 72 м.<br>55 мм.- 240 м.<br>80мм – 60 м.<br>Материал- сталь. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены – 0 м.<br>Протяженность труб требующих ремонта – 0 м.<br>Вид работ: окраска. |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество:<br>задвижек - 10 шт.<br>вентилей – 220 шт.<br>кранов – 136 шт. | Требует замены или ремонта:<br>задвижек - 0 шт.<br>вентилей - 0 шт.<br>кранов - 0 шт. |
| Бойлерные, (теплообменники) | Количество – 0 шт. | Состояние – нет. |
| Элеваторные узлы | Количество – 1 шт. | Состояние – удовлетворительное. |
| Радиаторы | Материал – чугун.<br>Количество- 220 шт. | Требует замены – 0 шт. |
| Полотенцесушители | Материал сталь.<br>Количество – 80 шт. | Требует замены – 0 шт. |
| Системы очистки воды | Количество - 0 шт. | Состояние – нет. |
| Насосы | Количество - 0 шт. | Состояние – нет. |

| | | |
|---|---|---|
| Трубопроводы холодной воды | Диаметр и протяженность:<br>20 мм.- 18 м.<br>32 мм. -375 м<br>50 мм. 80 м.<br>80 мм.- 60 м.<br>Материал- сталь. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены – 0 м.<br>Замены не требует<br>Протяженность труб требующих окраски- 0 м. |
| Трубопроводы горячей воды | Диаметр, материал и протяженность:<br>32 мм. -540 м.<br>50 мм. -80 м.<br>80 мм. -120 м.<br>Материал- сталь. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены – 0 м.<br>Протяженность труб требующих окраски – 0 м. |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Количество:<br>-задвижек – 10 шт;<br>-вентилей - 280 шт.<br>-кранов - 0 шт. | Требует замены или ремонта:<br>-задвижек – 0 шт;<br>-вентилей – 0 шт.<br>-кранов – 0 шт. |
| Сигнализация | Не установлено. | Состояние для каждого вида сигнализации - нет. |
| Трубопроводы канализации | Диаметр и протяженность:<br>100 мм. – 200 м.<br>Материал – чугун. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены – 0 м.<br>Замены не требует. |
| Сети газоснабжения нет | Диаметр и протяженность:<br>25 мм. – 300 м.<br>50 мм. – 120 м.<br>75 мм. – 12 м.<br>Материал – сталь. | Состояние – удовлетворителоьное. |
| Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения нет | Количество:<br>-задвижек -0 шт.<br>-вентилей – 0 шт.<br>-кранов - 85 шт. | Требует замены или ремонта:<br>-задвижек – 0 шт;<br>-вентилей – 0 шт.<br>-кранов – 0 шт. |
| Калориферы | Количество - 0 шт. | Состояние – нет. |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | Количество - 2 шт. | Состояние- удовлетворительное. |
| Иное оборудование | 1) Запирающее устройство.<br>2) Связь с ОДС. | Состояние- удовлетворительное. |
| IV. Земельный участок, не входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме* | | |
| Общая площадь | земельного участка – 1,0335 га:<br>в том числе площадь:<br>застройки – 0,1101 га.<br>асфальт – 0,2803га;<br>грунт - _____ га;<br>газон – 0,29 га. | Указать состояние _____<br>(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Зеленые насаждения | деревья - 24 шт.<br>кустарники – 800 шт. | Указать состояние _____<br>(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Элементы благоустройства | Малые архитектурные формы _ 22 шт (есть/нет), если есть | Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном |

*

*Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством*

| | | |
|---|---|---|
| | перечислить _____;<br>-ограждения _____ м.<br>-скамейки - 8 шт.<br>-столы –шт. | состоянии (указать дефекты). |
| Ливневая сеть | Люки - шт.<br>Приемные колодцы - _4_ шт.<br>Ливневая канализация:<br>Тип - дворовая<br>Материал –ж/б<br>Протяженность - _____ м. | Указать состояние _____<br>(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Иные строения | 1. _____;<br>2. _____;<br>3. _____. | Указать состояние _____<br>(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |

**Управляющая организация:**

**Директор _____ / А.В.Решетников/**

м.п.

**Собственник помещений:**

**Директор _____ /И.Н. Белова/**

м.п.

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
№ Л-98-2 от «___» _____ 2017 г.

**Перечень**
**услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:**
**г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 98, корпус 2**

| № п/п | Наименование работ | Периодичность | |
|---|---|---|---|
| **Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** | | | |
| 1 | Подметание и мытье полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй | 6 раз в неделю | но не реже предусмотренного нормативами* по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8 |
| 2 | Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер | 6 раз в неделю | |
| 3 | Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода | 4 раза в месяц | |
| 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 | 1 раз в год | |
| 6 | Уборка чердачного и подвального помещения | 2 раза в год | |
| 7 | Мытье лестничных пролетов | 1 раз в месяц | |
| 8 | Подготовка зданий к праздникам | По факту | |
| **Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора** | | | |
| 9 | Вывоз твердых бытовых отходов | ежедневно | |
| 1 | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере необходимости | |
| **Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** | | | |
| 1 | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | 1 раз в год | |
| 1 | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период | |
| 1 | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | По мере необходимости | |
| 1 | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентилиционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонов, ремонт и укрепление входных дверей | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| 1 | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| **Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** | | | |
| 1 | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/01) | Прочистка канализационного лежака 1 случай в год.<br>Проверка исправности канализационных вытяжек 1 проверок в год.<br>Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах – 1 проверок в год.<br>Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов – 1 раз в год. | |
| 1 | Регулировка и наладка систем отопления | По мере надобности | |
| 1 | Проверка и ремонт коллективных приборов учета | Количество и тип приборов требующих проведения поверки 5 шт. | |
| 1 | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства | Ежедневно круглосуточно | |

| | | |
|---|---|---|
| 2 | Обслуживание ламп-сигналов | Ежедневно круглосуточно |
| 2 | Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности | Ежемесячно |
| 2 | Проведение электротехнических замеров:<br>- сопротивления;<br>- изоляции;<br>- фазы-нуль. | Согласно требованиям технических регламентов |
| **Устранение аварии и выполнение заявок населения** | | |
| 2 | Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2) | На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 30 минут; на системах канализации в течение 30 минут; на системах энергоснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером. |
| 2 | Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5) | Протечка кровли – сутки<br>Нарушение водоотвода – 1 сутки<br>Замена разбитого стекла – 1 (в зимнее время) – 3 (в летнее время) сутки (ок), неисправность освещения мест общего пользования – 1 сутки, неисправность электрической проводки оборудования – 3 часа, неисправность лифта – 2 часа с момента получения заявки. |
| **Прочие услуги** | | |
| 2 | Дератизация | 1 раз в месяц |
| 2 | Дезинсекция | 1 раз в месяц |

**Управляющая организация:**

**Директор**

_____ **/А.В. Решетников/**

м.п.

**Собственник помещений:**

**Директор**

_____ **/И.Н. Белова/**

м.п.

Приложение 3
к договору управления
многоквартирным домом
№ Л-98-2 от «___» _____ 2017 г.

**Перечень**
**Работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**
**адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 98, корп. 2**
(адрес многоквартирного дома)

| N п/п | Наименование объекта проведения работ | Виды работ |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Фундаменты | Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы |
| 2. | Стены и фасады | Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт, окраска, промывка фасадов и цоколей, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей. |
| 3. | Крыши | Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей и ремонт стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий, замена элементов внутреннего наружного водостока, парапетных решеток, ремонт освещения, вентиляции, восстановление гидроизоляции, переходов через трубопроводы и нормативного температурно-влажностного режима. Примечание. Для кровельных покрытий – смена более 50 %. |
| 4. | Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери | Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка и текущий ремонт доводчиков |
| 5. | Лестницы, пандусы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей | Восстановление или замена отдельных участков и элементов |
| 6. | Полы (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах) | Замена, восстановление отдельных участков |
| 7. | Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях | Восстановление отделки стен, потолков, ремонт лестничных клеток, технических помещений и вспомогательных помещений |

| | | |
|---|---|---|
| 8. | Центральное отопление: Трубопроводы отопления (прямой, обратный) от стены здания до теплового узла с общедомовым узлом учета (в подвале); тепловой узел с контрольно- измерительными приборами; разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы отопления) с запорно-регулировочной арматурой и спускниками; стояки с запорно-регулировочной арматурой; подводки к нагревательным приборам; нагревательные приборы (батареи) | Замена и восстановление (не боле 15 %) центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах |
| 9. | Горячее водоснабжение: Трубопроводы горячего водоснабжения (прямой и циркуляционный); разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы ГВС) с запорно-регулировочной арматурой; полотенцосушители (общедомовые); квартирная разводка до водозаборной арматуры, включая вентили | Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков |
| 10. | Холодное водоснабжение: Водопроводный ввод от стены здания до общедомового узла учета; общедомовой узел учета; трубопроводы по подвалу с запорно-регулировочной арматурой; квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили | Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков |
| 11. | Пожарный водопровод: Ввод пожарного водопровода от стены здания; стояки пожарного водопровода | Замена и восстановление: работоспособности отдельных элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода) |
| 12. | Канализация: Канализационный выпуск из дома до первого колодца; трубопроводы по подвалу с прочистками и трапами; канализационные стояки с ревизками и вентиляционной вытяжкой | Замена и восстановление: работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехоборудования |
| 13. | Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства дома | Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования: освещение л/клеток, подвалов, чердаков, холлов, номерных знаков и уличных |

| | | |
|---|---|---|
| | | указателей; вводно-распределительное устройство в электрощитовой; кабельные линии по подвалу; поэтажная разводка и поэтажный щит; поэтажные щитовые с электросчетчиками до ввода в квартиру.<br>Электрооборудование:<br>- измерение сопротивления изолции мегомметром аппарата;<br>- измерение сопротивления изоляции мегомметром групповой линии питания;<br>- проверка наличия цепи зануления между заземлителем и элементами электроустановок. |
| 14. | Внутренняя система газоснабжения:<br>Газопровод от внешней стороны наружной стены здания до запорного устройства на стояке | Замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования (газопровода), находящегося в составе общего имущества дома |
| 15. | Вентиляция включая собственно вентиляторы их электроприводы, воздухоотводы) | Замена и восстановление Работоспособности отдельных общедомовых элементов |
| 16. | Мусоропроводы | Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, мусороприемных клапанов и шиберных устройств |
| 17. | Почтовые ящики | Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления |
| 18. | Внутридомовые компоненты специальных общедомовых технических устройств: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные устройства (лифт-ОДС), система ДУ и ППА, общедомовые приборы учета, датчики контроля и контроллеры, входящие в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов | Замена и восстановление, обеспечение работоспособности элементов и частей элементов специальных устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными органами исполнительной власти |

**Управляющая организация:**

**Директор**

_____ **/А.В.Решетников/**

**М.П.**

**Собственник помещений:**

**Директор**

_____ **/И.Н.Белова/**

**М.П.**

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
№ Л-98-2 от «___» _____ 2017 г.

**Сведения о жилых помещениях, являющихся собственностью города Москвы**
**Ленинградское шоссе, д. 98, корп.2**

| N п/п | Номер помещения по экспликации | Общая площадь помещения (без летних) кв.м. | Собственник помещения |
|---|---|---|---|
| 1 | 11 | 53,2 | г. Москвы |
| 2 | 22 | 51,4 | г. Москвы |
| 3 | 23 | 47,4 | г. Москвы |
| 4 | 24 | 44,2 | г. Москвы |
| 5 | 25 | 41,8 | г. Москвы |
| 6 | 27 | 47,7 | г. Москвы |
| 7 | 31 | 47,6 | г. Москвы |
| 8 | 33 | 41,9 | г. Москвы |
| 9 | 37 | 41,7 | г. Москвы |
| 10 | 40 | 43,7 | г. Москвы |
| 11 | 44 | 43,4 | г. Москвы |
| 12 | 46 | 52 | г. Москвы |
| 13 | 51 | 46,8 | г. Москвы |
| 14 | 54 | 50,9 | г. Москвы |
| 15 | 55 | 47,4 | г. Москвы |
| 16 | 60 | 43,7 | г. Москвы |
| 17 | 61 | 42 | г. Москвы |
| 18 | 65 | 41,2 | г. Москвы |
| 19 | 70 | 51,4 | г. Москвы |
| 20 | 78 | 51,4 | г. Москвы |

**Управляющая организация:**

**Директор**

_____ **/А.В. Решетников/**

**М.П.**

**Собственник помещений:**

**Директор**

_____ **/И.Н. Белова/**

**М.П.**