

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

"11" декабря 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Север-Строй» (ООО «Север-Строй») именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Князева Дмитрия Алексеевича, Действующего на основании Устава, Лицензии № 077000130 от 02.04.2015 года, и собственник помещения [REDACTED] являющейся собственником квартиры № [REDACTED] (далее Собственник) по адресу: Красноармейская ул. д.10, корп.1 общей площадью: [REDACTED] кв.м., на [REDACTED] этаже, 5 этажного многоквартирного дома (далее Многоквартирный дом), на основании, свидетельства о собственности на жилое помещение: Договор передачи от [REDACTED] заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № б/н от «07» ноября 2017г.), хранящегося у председателя общего собрания собственников по адресу: 125167, г. Москва, Красноармейская ул. д.10. к.1. кв. [REDACTED]

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

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

2. Предмет Договора

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

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2 – 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

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 согласно технической документации БТИ.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода прав собственности на помещение в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

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

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества 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) электроснабжения; д) газоснабжение; е) отопление.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме: интернета; радиовещания; телевидения; обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда; другие услуги. Указанные договоры (или отдельные соглашения) заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

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

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

качеством, предусмотренными настоящим Договором, Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства о энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объем ожидаемого снижения используемых ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.8. Производить расчеты за жилищные, коммунальные и прочие услуги, в том числе с обработкой персональных данных собственника(ов) через систему МФЦ района. Принимать от Собственника плату за вышеперечисленные услуги согласно платежному документу, предоставленному МФЦ района. По распоряжению Собственника, отраженному соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п.2.2.) помещений Собственника. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) Собственником.

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

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

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, филиал Дирекции «ЖКХиБ» и т.д.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомит Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб (8-499-155-97-01) устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

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

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (база данных), полученных от управляющей ранее организации 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.

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

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, управляющая организация обязана указать причины отказа;
- в случае поступления иных обращений, управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;
- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2-х рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере в последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

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

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

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

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

3.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренное настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения

соответствующей информации на информационных стендах, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполнение работы или неуказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

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

3.1.22. В течение действия указанных в Приложении № 4 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, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.23. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, установленных Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления единых платежных документов (ЕПД).

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

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

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и в эксплуатации с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

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

3.1.28. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Предоставить 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. В отчете указывается соответствие фактически 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 Собственником (нанимателями, арендаторами) и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на сайтах: («Дом Москвы» (dom.mos.ru)) и Реформа ЖКХ (www.reformagkh.ru)), либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

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

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

3.1.33. Управляющая организация, как уполномоченное лицо, от имени и по поручению Собственника обеспечивает заключение договоров, гарантирующих привлечение дополнительных средств на ремонтные работы общего имущества. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственника либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, направляются на цели, определенные решением Собственников, а в случае отсутствия решения Управляющая организация самостоятельно определяет дополнительные перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. В случае решения Собственника, разрешившего использовать часть кровли, стен под рекламную конструкцию, управляющая организация обязана обеспечить соблюдение режимов и пределов использования объектов наружной рекламы, а при заключении соответствующего договора проводить проверку наличия разрешительной документации на установку рекламной конструкции.

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

3.1.35. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по единому платежному документу, предоставленному

Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

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

3.1.37. 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 организацией, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.38. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса). Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего в многоквартирном доме.

3.1.39. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

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

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме соответствующим выставленным платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

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

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

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося, как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника), согласовав с последними дату и время такого осмотра.

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

3.2.8. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) за несвоевременную оплату полученных услуг или работ в случае и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно вносить оплату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений, принятыми в соответствии с законодательством.

Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению 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 технологическую возможности внутренней электрической сети; в) дополнительные секции приборов отопления; г) не осуществлять монтаж, демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок потребления коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией; д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды); е) 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; ж) не загромождать проходы к инженерным коммуникациям запирающей арматуре, не загромождать и не загромождать своим имуществом, строительными материалами и/или отходами

эвакуационные пути и помещения общего пользования; з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме; и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 часов до 7:00 часов (ремонтные работы производить только в период с 8:00 часов до 20:00 часов) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставить Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: - о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например: документ технического учета БТИ и т.д.); - о заключении договоров найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование нанимателя 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) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

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

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

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказания услуг, связанных с выполнением его 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 жилое помещение, в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством.

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 обязательств по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.41 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

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

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, пропорционально занимаемому Собственником помещению согласно ст.249,289 ГК РФ и ст.37,39 ЖК РФ. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Российской Федерации, в порядке, установленном правовыми актами г. Москвы.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется – стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом; - стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, стоимостью коммунальных ресурсов.

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 (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти города Москвы.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1м² в мес., рассчитывается по ценам и ставкам, устанавливаемыми Правительством Москвы на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.5. 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 текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем. За несвоевременную плату коммунальных услуг начисляются пени, согласно ставки рефинансирования Центрального банка РФ

4.7. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, в случае предоставления платежных документов позднее даты, указанной в Договоре, плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В платежном документе указываются: расчетный/транзитный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества Многоквартирного дома 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 услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

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

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

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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.12. Собственник или его наниматель на основании предоставления правоустанавливающих документов, вправе обращаться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 (шести) месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2-х рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения последующем удовлетворении либо отказе в его удовлетворении, с указанием причин.

4.13. 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 неопределенной силы.

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

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация принимает новые тарифы (предъявляет к оплате) со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти города Москвы.

4.16. Собственник вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов. В случаях, установленных действующими правовыми актами города Москвы, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

4.17. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Москвы.

4.17.1. Решение (п.4.17) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти города Москвы.

4.17.2. Решение (п.4.17) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимости материалов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.18. 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. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение, эксплуатационные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Товарищество обязано уплатить Управляющей организации пени в размере одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,

действующей на момент оплаты, но не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при

выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, собственник обязан уплатить Управляющей организации плату в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

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 Управляющей организацией вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

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

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем: получения от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения; - составления актов в нарушении условий в соответствии с положениями п.6.2. – 6.5. настоящего раздела Договора; - инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и 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 за исполнением и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ; МЖИ; Госпожнадзор; СЭС; и други) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству; - проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случае: - выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме; - неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора). Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акта составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течении 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 причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описанию (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия; особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке: а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если: Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

Собственники жилых помещений в Многоквартирном доме на общем собрании приняли иные способы управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации

б) по инициативе собственника в случае: принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного

способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или не выполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п.6.2.Договора);

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

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

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в 1 абзаце 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, ГКУ ИС района и административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.6. В случае переплаты Собственником средств, за услуги по настоящему Договору на момент расторжения, управляющая организация обязана уведомить Товарищество о сумме переплаты и получить от него соглашение о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет, а в случае задолженности за коммунальные услуги Товарищество, обязан погасить ее путем оплаты.

7.7. Изменения условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренным 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 достигли взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если докажет, что ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условия Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся: нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных материалов, отсутствие у стороны Договора денежных средств, банкротство стороны Договора. При наступлении обязательств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, предъявит Товариществу счет по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. Сторона оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора.

9.1. Договор заключен сроком на 3 (три) года и вступает в действие с «01» января 2018г.

9.2. При отсутствии решения общего собрания, правления Товарищества, либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 (три) месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения

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

Приложения:

№ 1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме.

№ 2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением документов.

№ 3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

№ 4. Цены за содержание и ремонт жилых помещений в Многоквартирном доме.

Реквизиты сторон

«Собственник помещения»:

Паспорт _____
Серия _____ номер _____
Кем выдан _____
Когда выдан: _____

Телефон: _____

(подпись)

(фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

ООО «Север-Строй»:

Юр. адрес: 125315 г. Москва, ул. Часовая, д.16, стр.1
Факт. адрес: 125315 г. Москва, ул. Часовая, д.24, стр.3
ИНН – 7714736342, КПП – 771401001,
Банковские реквизиты:
Сбербанк России ПАО г. Москва
Р/сч. – 40702810938040024335
К/сч. – 30101810400000000225
БИК 044525225,
ОГРН 1087746479182

Генеральный директор



(Д. А. Князев)

(фамилия, инициалы)

СОСТАВ
общего имущества Многоквартирного дома по адресу: ул. Красноармейская, д.10, к.1

1. Серия, тип постройки: типовой
2. Год постройки: 1958
3. Количество этажей: 5
4. Наличие подвала: имеется
5. Наличие чердака: имеется
6. Количество квартир: 30
7. Объем строения: 27951 куб. м.
8. Общая площадь помещений дома: 8072 кв. м., в том числе:
 - а) площадь жилых помещений: 1583,60 кв. м.
9. Количество лестниц: 2 шт.
10. Уборочная площадь лестниц: 286 кв. м
11. Уборочная площадь общих коридоров: 199 кв. м

I Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Сб. ж/бетонные плиты	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные: в 2 ½ кирпича, расшивка швов по периметру	удовлетворительное
3. Перегородки	Гипсолитовые	удовлетворительное
4. Перекрытия Чердачные	ж/бетонные плиты	удовлетворительное
Междуэтажные (другое)	ж/бетонные плиты	удовлетворительное
5. Крыша	Кровельная сталь по деревянным стропилам	удовлетворительное
6. Полы	Метлах. плитка	удовлетворительное
7. Проемы Окна	Сосновые деревянные	удовлетворительное
двери (другое)	Заводского изготовления	удовлетворительное
8. Отделка внутренняя	Побелка штукатурки и окраска масляной краской	удовлетворительное
наружная	Расшивка швов по периметру	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны напольные	Ванные чугунные	удовлетворительное
телефонные сети и оборудование	АТС	удовлетворительное
сети проводного радиовещания	Городское трансл.	удовлетворительное

Телевидение	Общая антенна	удовлетворительное
вентиляция	Естественная	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
электроснабжение	Электрические сети 220V	удовлетворительное

хвс	Трубы стальные D= 100мм, D=50мм, D=32мм	удовлетворительное
канализация	Трубы чугунные D= 100мм, D=50мм – сброс в городскую сеть	удовлетворительное
газоснабжение	трубопроводы D= 80мм, D=40мм, D=25	удовлетворительное

Собственник помещения:



(подпись)



(фамилия, инициалы)

Управляющая организация
ООО «Север-Строй»:
Генеральный директор



(подпись)

/Д.А. Князев/
(фамилия, инициалы)

ПЕРЕЧЕНЬ
технической документации на Многоквартирный дом
по адресу: ул. Красноармейская, д.10, к.1
и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания	
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)	4	Имеется	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		нет	
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		нет	
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	1	Акт проверки вентиляционных каналов
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		---
		4.3. общих (квартирных) приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования		---
		4.6. электрического оборудования	1	Акт проверки сопротивления изоляции от _____ 2 _____ г. № _____
		4.7. санитарно-технического оборудования		---
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		---
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной Федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007г.)		Содержит рекомендации застройщика(подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей.	
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка*			
7.	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*		---	
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		---	
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома	1	Распоряжение Префекта CAO от 03.10.07г. № 6961	
10.	Акты освидетельствования скрытых работ		---	

11.	Г протокол измерения шума и вибрации		---
12.	1 решение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	1	Технические условия № _____ от _____ г.
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и присмки 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		---
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		Приём заявок от населения, журналы заявок на ОДС (ул. Красноармейская, д.32)
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договора, списки, прочее		

Собственник помещения:


(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация
ООО «Север-Строй»:
Генеральный директор



/ Д.А. Князев /
(фамилия, инициалы)

ЦЕНЫ

за содержание и ремонт жилых помещений для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории города Москвы, если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в установленном порядке не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений (цены за содержание и ремонт жилых помещений)

Утверждены и применяются в порядке, установленном постановлением Правительства Москвы от 13 декабря 2016г. №848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения».

(вводятся с 1 июля 2017 г.)

N п/п	Категории домов	Цены за содержание и ремонт жилых помещений			
		за площадь, занимаемую в пределах установленных норм, для нанимателей жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городу Москве, и для граждан - собственников жилых помещений, имеющих единственное жилое помещение и зарегистрированных в нем (в рублях за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц, с учётом НДС)	за площадь, занимаемую сверх установленных норм, для нанимателей жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городу Москве и предоставленных по договору социального найма или договору найма специализированного жилого помещения, для граждан - собственников жилых помещений, имеющих единственное жилое помещение и зарегистрированных в нем, граждан - собственников жилых помещений, имеющих более одного жилого помещения или не зарегистрированных в нем, и для нанимателей по договору найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (в рублях за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц, с учётом НДС)	для жилых помещений, расположенных на втором и последующих этажах дома	для жилых помещений, расположенных на первом этаже дома
1	2	3	4	5	6
1	Многоквартирные дома:				
1.1	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	27,14	23,65	27,60	24,50
1.2	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	25,05	21,95	25,05	21,95
1.3	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом	23,65	23,65	24,50	24,50
1.4	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	21,95	21,95	21,95	21,95
1.5	Жилые дома без одного или более видов удобств или с износом 60 процентов и более, а также квартиры, признанные в установленном порядке аварийными	13,17	13,17	14,90	14,90

«Собственник помещения»:

Управляющая организация:
ООО «Север-Строй»



ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме по адресу: ул. Красноармейская, д.10, к.1

Таблица 1. Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме:

№	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1	2	3
1	Кровля	Очистка от снега и наледи
2	Внутренняя система газоснабжения	Проверка на плотность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе и проверка герметичности внутридомового газопровода.
3	Центральное отопление	Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем центрального отопления.
4	Внутренняя система электроснабжения	Смена перегоревших лампочек на лестничных клетках, замена автоматов в эл. щитовой.
5	Дверные заполнения, входные двери в подъездах Окна на лестничных клетках.	Установка и снятие доводчиков на входных дверях. Ремонт и укрепление входных групп. Мытье окон, замена стекол, установка шпингалетов, ручек.
6	Подъезды	Подметание и мытье лестничных маршей, площадок и холлов. Влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, приборов отопления, приборов освещения, перил, металлических элементов лестниц, Влажная протирка стен, дверей. Уборка входных групп.
7	Чердаки	Приведение в порядок- очистка от мусора, дезинфекция, дератизация.

Таблица 2. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества:

№ п/п	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1	2	3
1	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов. Ремонт отмостки.
2	Стены и фасады	Герметизация стыков, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей.
3	Крыши	Лоточный ремонт мягкой кровли. Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена элементов внутреннего или наружного водостока. Примечание: для кровельных покрытий - смена не более 30 %
4	Дверные заполнения во вспомогательных помещениях, входные двери	Смена и восстановление отдельных элементов, установка и текущий ремонт доводчиков.
5	Полы на лестницах.	Замена плитки на отдельных участках.
6	Внутренняя отделка в подъездах.	Отделка стен, потолков, ремонт лестничных клеток.
7	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-регулирующей арматурой и спускниками; стояки с запорно-регулирующей арматурой; подводки к нагревательным приборам; нагревательные приборы (батареи)	Замена и восстановление (не более 15%) центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах.
8	Горячее водоснабжение: Трубопроводы горячего водоснабжения (прямой и циркуляционный); разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы ГВС) с запорно-регулирующей арматурой; общедомовой узел учета; стояки с запорно-регулирующей арматурой; полотенцесушители; квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков.

9	Холодное водоснабжение: Водопроводный ввод от стены здания до общедомового узла учета; общедомовой узел учета; трубопроводы по подвалу с запорно-регулирующей арматурой; стояки с запорно-регулирующей арматурой; квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентиль	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков.
10	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
11	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства дома	Освещение л/клеток, подвалов, чердаков, холлов, номерных знаков и уличных указателей); кабельные линии по подвалу; поэтажная разводка и поэтажный щит до ввода в квартиру. Электрооборудование: - измерение сопротивления изоляции мегомметром - проверка наличия цепи зануления.
12	Внутренняя система газоснабжения: 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.
13	Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов.
14	Почтовые ящики	Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления.
15	Специальные общедомовые технические устройства: домовые приборы учета, датчики контроля и линии связи открытия дверей; линии связи и оборудование, входящее 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.

Таблица 3. Мероприятия по управлению многоквартирным домом:

№ п/п	Мероприятия	Примечание
1	2	3
1	Подготовка предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.	- Разработка минимального перечня, перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. - Подготовка предложений по вопросам капитального ремонта многоквартирного дома, а так же осуществляемых действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов. - Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственником помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме.
2	Организация собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случаях предусмотренных законодательством, управляющей организацией рассмотрение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом	- Уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания. - Обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании. - Подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания. - Документальное оформление решений, принятых собранием. - доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, решений принятых на собрании.
3	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов	

№ п/п	Мероприятия	Примечание
1	2	3
4	Организация оказания услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ.	-Определение способа оказания услуг и выполнения работ. -Заключение договоров энергоснабжения, теплоснабжения и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ), заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.
5	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.	
6	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги. Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполняющих обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ.	-Собственник дает согласие Управляющей организации, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу представителю для взыскания платежей по настоящему договору в судебном порядке. Перечень персональных данных, обработка которых осуществляется:: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, контактный телефон, данные Свидетельства о праве собственности на помещение (или реквизиты передаточного акта), сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.
7	Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731.	

Примечание: периодичность выполнения работ Таблицы 1, Таблицы 2 определяется в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003г. № 170).

Собственник помещения:


(подпись)


(фамилия, инициалы)

Управляющая организация
ООО «Север-Строй»:
Генеральный директор



/ Д.А. Князев /
(фамилия, инициалы)