

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(МЕЖДУ СОБСТВЕННИКОМ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ)**

г. Москва

"12" января 2014 г.

Государственное бюджетное учреждение города Москвы "Жилищник района "Покровское-Стрешнево" (далее - Управляющая организация) в лице Директора **Лангтона Григория Михайловича**, действующего на основании Устава с одной стороны и Представитель собственника города Москвы, именуемый в дальнейшем «Собственник» - Руководитель Государственного Казенного учреждения города Москвы «ИС района Покровское-Стрешнево» **Ханахан Эдуард Саятович**, действующий на основании Устава и в соответствии с полномочиями, установленными п. 3.1.1. постановления Правительства города Москвы от 24 апреля 2007 г. № 299-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации» и п.1.1.1. распоряжения Правительства Москвы от 14 мая 2008 года № 1040-РП Государственными Казенными учреждениями города Москвы Инженерными службами районов функций по предоставлению интересов города Москвы, как собственника помещений в многоквартирных домах», выступающий представителем интересов города Москвы как собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **125362, г. Москва, ул. Циолковского, д. 5** по жилым помещениям: квартиры №№ **1, 4, 5, 9, 10, 11, 13, 14, 19, 20, 23, 25, 27, 29, 31, 35, 36, 37, 42, 43, 57** общей площадью **1126,56** кв.м. (без учета балконов и лоджий) и нежилым помещениям №№ общей площадью **0,0** кв.м., находящихся в государственной собственности города Москвы, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным доме (далее-Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, протокол от «04» марта 2013 г. № б/н, хранящегося **ГБУ «Жилищник района Покровское – Стрешнево»**.

(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания собственников, в котором с ним можно ознакомиться)

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 текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: **г. Москва, ул. Циолковского, д. 5**, 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 регулируются отдельным договором.

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

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: ул. Циолковского, д. 5;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____;
- в) серия, тип постройки индивидуальный;
- г) год постройки 1958;
- д) этажность 5;
- е) количество квартир 57;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений 4101 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних 2492 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений 347 кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета 40 %;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;

- н) правовой акт о признании дома ветхим _____;
- о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;
- п) кадастровый номер земельного участка _____.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

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

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению № 5 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника 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 энергоснабжении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергоснабжении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергоснабжению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных условиями энергосервисного договора, заключенного энергосервисной организацией в интересах собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному уполномоченной организацией района.

По распоряжению Собственника, отраженному в 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 помещения, а также плата за коммунальные услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечить начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с

заключенным договором (соглашением) с Собственником.

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

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

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГУ ИС АО и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном Законодательством города Москвы.

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

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

3.1.14. Хранить и анализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика – застройщика (не нужно зачеркнуть) в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. 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 отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

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

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

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, 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 запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

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

3.1.20. В случае невыполнения работ или предоставления услуг предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неосказанные 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, выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

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

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

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

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов и внести 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. 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. 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) и о 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 своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

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

3.1.33. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

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

3.1.35. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

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

3.1.37. Передать техническую документацию (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 в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.38. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.39. Предоставить собственникам гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть):

- страхование гражданской ответственности;
- безотзывная банковская гарантия;
- залог депозита;
- поручительство.

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

3.1.40. 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 имущества в многоквартирном доме.

3.1.41. 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).

3.1.42. 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, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

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

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

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

3.1.46. Довести до сведения Собственников (нанимателей, арендаторов) информацию с СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом.

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 (за исключением п. 3.1.39).

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

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

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями пп. 4.2 Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями N 3 и N 4 к настоящему Договору.

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

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение N 7), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. 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.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

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

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

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в 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.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и

теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

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

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

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по п. 3.1.16 и п. 3.1.42 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.45 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 внаем/аренду.

3.4.8. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается (ненужное зачеркнуть):

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

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

4.2. Цена Договора определяется (ненужное зачеркнуть):

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложениях N 3 и N 4 к настоящему Договору, определенной решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленной Правительством Москвы соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий на очередной год на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в Многоквартирном доме, при этом перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенные в приложениях N 3 и N 4 к настоящему Договору, должны быть согласованы сторонами с учетом рассчитанной общей стоимости;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме за предыдущий год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

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

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в

соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 3.1.33 Договора.

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

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

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или Единым информационно-расчетным центром ГКУ «ИС района Покровское-Стрешнево» по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет Банка Москвы.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях N 3 и N 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п. 3.1.8 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

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

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением N 5 к настоящему Договору.

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

4.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение N 7).

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 (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее 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) 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 пени 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 выплаты 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 Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. В случае неисполнения Управляющей организацией пункта 5.5 настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

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

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами 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 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 причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (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, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

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

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях N 3 и N 4 к настоящему Договору (более 3 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.

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

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

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, ГУ И С района и административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с «1» февраля 2014 г.

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

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или на иных условиях согласно пп. 3.2.5, 4.1, 4.2 Договора.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 12 страницах и содержит 6 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу на 4 л.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 2 л.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 3 л.
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 3 л.
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на 2 л.

11. Реквизиты сторон

Государственное казенное учреждение города
Москвы
«Инженерная служба района Покровское-
Стрешнево»
(ГКУ «ИС района Покровское-Стрешнево»)

Юридический адрес: 125362 г. Москва, ул.
Малая Набережная дом 15 строение 2;
Платательщик: Департамент финансов города
Москвы ФКУ СЗАО города Москвы (ГКУ «ИС
района Покровское-Стрешнево» л/сч.
0395112000830318)
р/сч. 40201810200000000001 Отделение 1
Московского ГТУ банка России г. Москва 705;
БИК: 044583001; ИНН: 7733618295; КПП:
773301001
ОКПО 82475885
ОКВЭД 85.32
ОКОПФ 72
Окгу 23260
Окато 45283569000
Октмо45368000
Окфс 13
Оквэд 85.32

ОГРН 1077758936848



Э.С.Ханахан
(фамилия, инициалы)

Государственное бюджетное учреждение города
Москвы
«Жилищник района Покровское-Стрешнево»

(ГБУ «Жилищник района Покровское-Стрешнево»)

Юридический адрес: 125367
г. Москва, ул. Габричевского, д. 8
Банковские реквизиты:
БИК 044583001
ИНН 7733865777
к/сч 40601810000003000002
в ОАО « Банк Москвы » г. Москва



(Лангтон Г.М.)
(фамилия, инициалы)

**Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
ул. Циолковского, д. 5
(адрес многоквартирного дома)**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристики
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 4 шт. Площадь пола – 136 кв.м Материал пола – плитка	Количество помещений требующих текущего ремонта – ___ нет ___ шт. в том числе: пола – ___ нет ___ шт. (площадь пола, требующая ремонта – ___ кв. м).
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 20 шт. Площадь пола – 300 кв.м Материал пола – плитка	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта – ___ нет ___ шт. в том числе пола – ___ нет ___ шт. (площадь пола, требующая ремонта – ___ кв. м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 36 шт. Материал лестничных маршей – ж/б Материал ограждения – металл Материал балясин – дерево Площадь – 199 кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта – ___ нет ___ шт. В том числе: лестничных маршей – ___ нет ___ шт. ограждений – ___ нет ___ шт. балясин – ___ нет ___ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – ___ нет ___ шт. - иные шахты – ___ шт. ___ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта – ___ нет ___ шт. Количество иных шахт требующих ремонта – ___ нет ___ шт.
Коридоры	Количество – ___ шт. Площадь пола – ___ кв.м Материал пола – ___	Количество коридоров, требующих ремонта – ___ нет ___ шт. в том числе пола – ___ нет ___ шт. (площадь пола, требующая ремонта – ___ кв. м)
Технические этажи	Количество – ___ шт. Площадь пола – ___ кв.м Материал пола – ___	Санитарное состояние – ___ нет ___ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Черлаки	Количество – 1 шт. Площадь пола – 1360 кв.м	Санитарное состояние – ___ удовлетворительное ___ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности – ___ соблюдаются ___ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – ___ шт. Площадь пола – ___ кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. ___ трубопровод ___ 2. ___ ХВС ___ 3. ___ электр. сети ___ 4. ___ Канализация ___ Перечень установленного инженерного оборудования: 1. ___ тепловой пункт ___ 2. ___ водомерный узел ___ 3. ___	Санитарное состояние – ___ удовлетворительное ___ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности – ___ удовлетворительное ___ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. ___ нет ___; 2. ___ нет ___; 3. ___ нет ___; 4. ___ нет ___ Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. ___ нет ___; 2. ___ нет ___; 3. ___ нет ___
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – лент. ж/б количество продухов – 8 шт.	Состояние – ___ удовлетворительное ___ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта – ___ нет ___ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 4 шт. Площадь стен в подъездах – 800 кв. м Материал отделки стен – штукатурка Площадь потолков – 160 кв.м Материал отделки потолков – штукатурка, побелка	Количество подъездов нуждающихся в ремонте – ___ нет ___ шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте – ___ нет ___ кв. м Площадь потолков нуждающихся в ремонте – ___ нет ___ кв. м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен – 800 кв. м Материал стены и перегородок – кирпич Материал отделки стен – штукатурка, окраска	Площадь стен нуждающихся в ремонте – ___ нет ___ кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте – ___ нет ___ кв.м

	Площадь потолков -160 кв.м. Материал отделки потолков — побелка, _____	
Наружные стены и перегородки	Материал — кирпич Площадь - 0,93 тыс. кв. м Длина межпанельных швов - ____ м.	Состояние - ____ удовлетворительное ____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - ____ нет ____ кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - ____ нет ____ м.
Перекрытия	Количество этажей - 5 Материал - ж/б, плиты Площадь - 5000 тыс.кв.м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - ____ нет ____ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - ____ нет ____ кв.м
Крыши	Количество - 1 шт. Вид кровли - ____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - железо Площадь кровли - 1574 кв.м Протяженность свесов - 170 м. Площадь свесов - 56 кв. м Протяженность ограждений - 180 м	Характеристика состояния - удовлетворительное ____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - ____ нет ____ кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - ____ нет ____ кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - 8 шт. из них: деревянных - 4 шт. металлических - 4 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - ____ нет ____ шт. из них: деревянных - ____ нет ____ шт. металлических - ____ нет ____ шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - 20 шт. из них деревянных - 20 шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - ____ нет ____ шт. из них: деревянных - ____ нет ____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - нет шт. В том числе: грузовых - ____ шт. Марки лифтов - ____ Грузоподъемность - ____ т. Площадь кабин - ____ кв.м	Количество лифтов требующих: замены - ____ нет ____ шт. капитального ремонта - ____ нет ____ шт. текущего ремонта - ____ нет ____ шт.
Мусоропровод	Количество - нет шт. Длина ствола - ____ м Количество загрузочных устройств - ____ шт.	Состояние ствола - нет ____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - ____ нет ____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 16 шт. Материал вентиляционных каналов - асбестоцемент. плита Протяженность вентиляционных каналов - 54 м. Количество вентиляционных коробов - 16 шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - ____ нет ____ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - ____ шт. Материал - ____ Количество дымовых труб - ____ шт. Материал - ____	Состояние вентиляционных труб - ____ удовлетворительное ____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб - ____ удовлетворительное ____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов - 12 шт. Количество водосточных труб - 12 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - наружн.____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - 130 м. Протяженность водосточных желобов - 250 м	Количество водосточных желобов требующих: замены - ____ нет ____ шт. ремонта - ____ нет ____ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - ____ нет ____ шт. ремонта - ____ нет ____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 20 шт.	Состояние - ____ удовлетворительное ____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - 44 шт.	Количество светильников, требующих замены - ____ нет ____ шт. Количество светильников требующих ремонта - ____ нет ____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - нет шт.	Состояние - нет ____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным шитком	Количество - 4 шт. Длина магистрали - 60 м.	Длина магистрали, требующая замены - ____ нет ____ м Количество распределительных шитков требующих ремонта - ____ нет ____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - 320 м.	Длина сетей, требующая замены - ____ нет ____ м
Котлы отопительные	Количество - ____ шт.	Состояние - нет ____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное,

		если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в одноструйном исчислении: 1. 50 мм, сталь, 240 м. 2. 80 мм, сталь, 240 м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ___ нет ___ мм. ___ нет ___ м. 2. ___ нет ___ мм. ___ нет ___ м Протяженность труб требующих ремонта - ___ нет ___ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: затвжжк - 4 шт. вентилей - 50 шт. Кранов - 54 шт.	Требует замены или ремонта: затвжжк - ___ нет ___ шт. вентилей - ___ нет ___ шт. Кранов - ___ нет ___ шт.	
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - ___ шт.	Состояние ___ нет ___ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Элеваторные узлы	Количество - ___ шт.	Состояние ___ удовлетворительное ___ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Радиаторы	Материал и количество - 1. чугун 116 шт. 2. ___ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. ___ нет ___ шт.	
Полотенцесушители	Материал и количество - 1. сталь ___ 57 шт. 2. ___ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. ___ нет ___ шт.	
Системы очистки воды	Количество - ___ шт. Марка -	Состояние ___ нет ___ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Насосы	Количество - ___ шт. Марка насоса: 1. ___; 2. ___	Состояние ___ нет ___ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 25 мм, сталь, 160 м 2. 80 мм, сталь, 110 м. 3. ___ мм, ___ м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ___ нет ___ мм. ___ нет ___ м 2. ___ нет ___ мм. ___ нет ___ м Протяженность труб, требующих окраски - ___ нет ___ м.	
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ___ мм. ___ м. 2. ___ мм. ___ м 3. ___ мм. ___ м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ___ нет ___ мм. ___ нет ___ м. 2. ___ нет ___ мм. ___ нет ___ м. Протяженность труб, требующих окраски - ___ нет ___ м.	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: затвжжк - 4 шт.; вентилей - 100 шт. Кранов - 120 шт.	Требует замены или ремонта: затвжжк - ___ нет ___ шт. вентилей - ___ нет ___ шт. кранов - ___ нет ___ шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. ХВС 2. Тепловой 3. Энергетический 4. ___	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. ___ 2015 ___; 2. ___ 2015 ___; 3. ___ 2015 ___;	
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. ___; 2. ___;	Состояние для каждого вида сигнализации ___ нет ___ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм, чугун 180 м. 2. ___ мм ___ м. 3. ___ мм ___ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ___ нет ___ мм. ___ нет ___ м.	
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. 80 мм, сталь 170 м. 2. ___ мм ___ м. 3. ___ мм ___ м.	Состояние ___ удовлетворительное ___ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: затвжжк - 4 шт. вентилей - 100 шт. Кранов - 120 шт.	Требует замены или ремонта: затвжжк - ___ нет ___ шт. вентилей - ___ нет ___ шт. кранов - ___ нет ___ шт.	
Калориферы	Количество - ___ шт.	Состояние ___ нет ___ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 1 шт.	Состояние ___ удовлетворительное ___ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
Иное оборудование	Указать наименование	Состояние ___ удовлетворительное ___ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)	
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома ¹			

Общая площадь	земельного участка – га; в том числе площадь застройки – ____ га. асфальт – ____ га. грунт – ____ га; газон – ____ га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья – ____ шт. кустарники – ____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ нет _____ (есть/нет), если есть, перечислить - ____; Ограждения _____ м. Скамейки – ____ шт. Столы – ____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Ливневая сеть	Люки – ____ шт. Приемные колодцы – ____ шт. Ливневая канализация: Тип – _____ Материал – _____ Протяженность – ____ м.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)


 Руководитель _____ Э.С.Ханахан
 (подпись) (фамилия, инициалы)


 Директор _____ (Лангтон Г.М.)
 (подпись) (фамилия, инициалы)

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
ул. Циолковского, д. 5
(адрес многоквартирного дома)**

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)	1/4		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	-	Согласно план – графику	
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	-	Согласно титулу	
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	2	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	3	
		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	2	
		4.6. электрического оборудования	1	
		4.7. санитарно-технического оборудования	1	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	-	По заявкам
		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)	2	
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)	1	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	-		
10.	Акты освидетельствования скрытых работ	-		
11.	Протокол измерения шума и вибрации	-	По заявкам	
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	1		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	2		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	2		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование	3		
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	1	
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договора списки прочее	-	

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.


 Руководитель
(подпись)
М.П.

Э.С.Ханахан
(фамилия, инициалы)


 Директор
(подпись)
М.П.

(Лангтон Г.М.)
(фамилия, инициалы)

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по
адресу: ул. Циолковского, д. 5
(адрес многоквартирного дома)
По тарифам Правительства Москвы**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Ст-ть на 1м2 общ. площади (руб./м2 в месяц)	Отметка о включении в состав работ
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования					
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	ежедневно кроме воскресных и праздничных дней	142721,76	2,67726	да
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю			
	Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропровода				нет
	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз(а) в месяц			да
	Мытье пола кабины лифта	6 раз(а) в неделю			
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	2 раз(а) в месяц			нет
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков	1 раз(а) в год			да
2.	Удаление отходов из мусоросборной камеры				нет
	Уборка, мойка стен и пола мусоросборной камеры				
	Уборка и мойка загрузочных клапанов				
	Мытье нижней части ствола и шибера мусоропровода				
	Очистка передвижных контейнеров	ежедневно			да
	Промывка, очистка и дезинфекция внутренней поверхности мусоропровода				нет
	Устранение засора	По мере необходимости			
3.	Мытье окон, уборка чердачного и подвального помещения	1 раз(а) в год			да
4.	Подготовка зданий к праздникам	2 раз(а) в год			да
	Итого по разделу I:		142721,76	2,67726	
II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора					
1.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно	94157,52	1,76627	да
2.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	57558,36	1,07972	да
	Итого по разделу II:		151715,88	2,84599	
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации (весенне-летней, осенне-зимней)					
1.	Проведение технических осмотров с составлением актов готовности МКД к сезонной эксплуатации	не реже 2 раз в год	111128,43	2,08462	да
2.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмоستков	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период			да

3.	Промывка и опрессовка, ремонт и регулировка систем центрального отопления, промывка дымоventилиционных каналов, ремонт и укрепление входных дверей	По мере необходимости			да
4.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоventилиционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период			да
5.	Замена разбитых стекол, окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости			да
6.	Укрепление водосточных труб, коленок и воронок	1 раз(а) в год			да
Итого по разделу III:			111128,43	2,08462	
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт					
1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежачка 2 случая в год; Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверки в год; Проверка наличия тяги в дымоventилиционных каналах 1 проверка в год; Восстановление освещения л/клеток, подвалов, чердаков, холлов - по мере необходимости	66677,058	1,25077	да
2.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности			да
3.	Профилактический осмотр и наладка сантехоборудования	1 раз в год			да
4.	Профилактический осмотр и наладка электрооборудования в электрощитовых и поэтажных щитках	1 раз в год			да
5.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности				нет
6.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов	30375,72	0,56981	да
Итого по разделу IV:			97052,778	1,82058	
V. Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства					
1.	Проведение осмотров; техническое обслуживание	Ежедневно Согласно требованиям технических регламентов			нет
Итого по разделу V:					
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения					
1.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения - немедленно; на системах канализации - немедленно; на системах энергоснабжения - в течение 3 часов после получения заявки диспетчером	17350,2	0,32547	да

2.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - 1 сутки, нарушение водоотвода - 5 суток, неисправность освещения мест общего пользования - 1сутки, неисправность электрической проводки оборудования - 2 часа, неисправность лифта - не более суток с момента получения заявки	155579,802	2,91846	да
Итого по разделу VI:			172930,002	3,24393	
VII. Прочие услуги					
1.	Дератизация	ежемесячно	4325,4	0,08114	да
2.	Дезинсекция	1 раз в год по заявкам	3574,32	0,06705	да
3.	Услуги энергоснабжения всего, в т.ч.		32373,96	0,60729	да
	дежурное освещение	ежедневно			
	силовая электроэнергия	ежедневно			
4.	Обслуживание системы АСКУЭ	согласно технических регламентов			да
5.	Обслуживание линий ЦТП-РБ	согласно технических регламентов			да
6.	Расходы на АУП РЭП				да
7.	Ремонт общего имущества МКД	по графику			да
8.	ТО системы видеонаблюдения	согласно технических регламентов			да
9.	Промывка стволов мусорокамер				нет
10.	Прочие расходы		106486,08	1,99753	да
11.	Техинвентаризация				да
Итого по разделу VII:			146759,76	2,75301	
Итого по Приложению №3:			822308,61	15,42539	
Итого по Приложению №4:			111128,43	2,08462	
ВСЕГО с НДС:		В год (с учетом приложений №3,4)	933437,04	17,51	
Справочно общая площадь по МКД: 4442,4		В месяц с НДС	17,51001		
		Ставка управления	2,00		
		Планово-нормативная ставка	19,51001		

Руководитель (подпись) Э.С. Ханахан
(фамилия, инициалы)

м.п.



Директор (подпись) (Ланитон Г.М.)
(фамилия, инициалы)



**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу
ул. Циолковского, д. 5
(адрес многоквартирного дома)**

№ № п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Ст-ть на 1м2 общ. площади (руб./м2 в месяц)	Отметка о включении в состав работ
1	Фундаменты					
1.1	Контроль состояния		5223,04		0,09798	да
1.2	Ремонт фундаментов	По необходимости				да
1.3						
2	Стены и перегородки					
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках	По необходимости	2778,21		0,05212	да
2.1.1	Контроль состояния					да
2.1.2	Уборка, очистка помещений	Сезонная подготовка				да
2.1.3						
2.2	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы		2778,21	1 год	0,05212	да
2.2.1	Очистка, промывка фасадов, цоколей	Сезонная подготовка		1 год		да
2.2.2						
2.2.3						
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры	Согласно регламента	2778,21		0,05212	да
2.3.1	Уборка, вывоз мусора					да
2.3.2	Ремонт подъездов	Согласно графика		Согласно конкурсной документации		да
2.3.3						
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах					
3.1	Очистка, промывка		8445,76		0,15843	-
3.2	Ремонт	Согласно правил и норм		1 год		-
3.3						
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры					
4.1	Осмотр, контроль состояния		5889,81		0,11048	да
4.2	Ремонт	Сезонная подготовка		1 год		да
4.3						
5	Перекрытия					
5.1	Осмотр, контроль состояния	Согласно правил и норм	2889,34		0,0542	да
5.2						
5.3						
6	Полы в помещениях общего пользования					
6.1	Осмотр, контроль состояния		5223,04		0,09798	да
6.2	Ремонт цементной стяжки	Согласно правил и норм		1 год		да
6.3						
7	Крыши					
7.1	Осмотр, контроль состояния		1889,18		0,03544	да
7.2	Ремонт мест протечек, восстановление герметичности	По необходимости				да

7.3	Контроль (восстановление ТВР)			1 год		да
8	Водоотводящие устройства					
8.1	Осмотр, контроль состояния		1666,93		0,03127	да
8.2	Ремонт	Согласно правил и норм				да
8.3						
9	Окна двери в помещениях общего пользования					
9.1	Осмотр, контроль состояния		6445,45		0,12091	да
9.2	Ремонт	По графику		1 год		да
9.3						
10	Лестницы					
10.1	Осмотр, контроль состояния		2889,34		0,0542	да
10.2	Ремонт	Согласно правил и норм		1 год		да
10.3						
11	Печи, котлы					
11.2						-
11.3						
11.4						
12	Система холодного водоснабжения					
12.1	Осмотр, контроль состояния		12446,38		0,23348	да
12.2	Ремонт, устранение утечек, замена арматуры и участков трубопроводов	По необходимости		1 год		да
12.3						
13	Система горячего водоснабжения					
13.1	Осмотр, контроль состояния		12446,38		0,23348	да
13.2	Ремонт, устранение утечек, замена арматуры и участков трубопроводов	По необходимости		1 год		да
13.3						
14	Канализация					
14.1	Осмотр, контроль состояния		12446,38		0,23348	да
14.2	Ремонт, устранение утечек	По необходимости		1 год		да
14.3						
15	Системы газоснабжения					
15.1	Осмотр, контроль состояния					да
15.2	Ремонт, устранение утечек	По необходимости		1 год		да
15.3						
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка					
16.1	Осмотр, контроль состояния		44820,34		0,23348	да
16.2	Ремонт, замена осветительной арматуры и ламп	По необходимости		1 год		да
16.3	ремонтные работы					
17	Системы теплоснабжения					
17.1	Осмотр, контроль состояния	Согласно правил и норм	12446,38		0,23348	да
17.2	Ремонт, устранение утечек, замена арматуры и участков трубопроводов	По необходимости		1 год		да
17.3						
18	Системы вентиляции, дымоудаления					
18.1	Осмотр, контроль состояния, обеспечение рабочих параметров, восстановление	По необходимости		1 год		да
18.2						
18.3						

19	Лифты					
19.1	Осмотр, контроль состояния, обеспечение рабочих параметров, восстановление	Согласно правилам эксплуатации				да
19.2						
19.3						
20	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети					
20.1	Осмотр, контроль состояния, обеспечение рабочих параметров, восстановление	По необходимости		1 год		да
20.2						
20.3						
21	Объекты внешнего благоустройства					
21.1	Уборка, контроль состояния, обеспечение рабочих параметров, восстановление					Информационно
21.2	Ремонт	Согласно правилам и нормам		1 год		Информационно
21.3						
ИТОГО:				143502,39		
ИТОГО на 1 кв. м. общей площади (руб/кв.м. в месяц)				2,08		

Примечание: Таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

Руководитель района
(подпись) Э.С.Ханахян
(фамилия, инициалы)
м.п.



Директор (подпись) (Лангтон Г.М.)
(фамилия, инициалы)

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали – 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: ¹ а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов

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

		учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: ² а) в жилых помещениях не ниже + 18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже + 20 (+22)°C б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы, исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

Руководитель
(подпись) Э.С.Ханахан
(фамилия, инициалы)
М.П. Покровское-Стрешнево

Директор
(подпись) (Лангтон Г.М.)
(фамилия, инициалы)
М.П. Покровское-Стрешнево

Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема



В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройства, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно - технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровый кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из анодных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

3) При эксплуатации систем отопления.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Исполнителем.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Руководитель (подпись) Э.С.Ханахан (фамилия, инициалы)
м.п. 

Директор (подпись) (Лангтон Г.М.) (фамилия, инициалы)
м.п. 