ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ОД-20

г. Москва "31" марта 2017г.

Государственное бюджетное учреждение по эксплуатации высотных административных и жилых домов (ГБУ «ЭВАЖД»), (далее - Управляющая организация)
в лице Директора Филиала № 4 Шинковенко Петра Андреевича, действующего на основании Доверенности № 4 от 25 марта 2016г., с одной стороны, и

_____ 83/100
(Фамилия, Имя, Отчество, доля в общей собственности квартиры)

_____ серия г. Москва
(№ свидетельства, дата выдачи, место выдачи)

_____ 17/100
(Фамилия, Имя, Отчество, доля в общей собственности квартиры)

_____ серия г. Москва
(№ свидетельства, дата выдачи, место выдачи)

_____
(Фамилия, Имя, Отчество, доля в общей собственности квартиры)

_____
(№ свидетельства, дата выдачи, место выдачи)

_____
(Фамилия, Имя, Отчество, доля в общей собственности квартиры)

_____
(№ свидетельства, дата выдачи, место выдачи)

являющийся(еся) собственник(ами) жилого помещения, общей площадью 73,4 кв.м, жилой площадью 44,5 кв.м (далее – Собственник (и) на 14 этаже 16 этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: **119602, г. Москва, Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, дом 20**

(далее – Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (РФ), на основании решения общего собрания собственников помещений Дома по вопросу о выборе способа управления Домом от «25» марта 2017 г., протокол №5/17

1.2. Условия Договора определены в решении собрания, указанного в пункте 1.1.

1.3. Стороны в рамках Договора руководствуются положениями Конституции РФ, Гражданского (ГК) и Жилищного (ЖК) кодексов РФ, Закона РФ «О защите прав потребителей». Во избежание ущемления прав Сторон по причине неоднозначного и расширительного толкования отдельных статей Договора, Стороны договорились, применять к своим отношениям в рамках Договора только те подзаконные нормативные акты которые прямо или ссылочно указаны в его тексте. При этом наиболее широко используемые в рамках Договора нормативные документы для удобства ссылок указаны ниже с присвоением ссылочных номеров.

[1] - "Правила пользования жилыми помещениями", утвержденные постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. №25.

[2] - "Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме", утвержденные постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

[3] - "Правила изменения размера платы **за содержание** и **ремонт жилого помещения 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",**
утвержденные постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

[4] - "Правила предоставления коммунальных услуг гражданам",
утвержденные постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307.

[5] -"Порядок организации учета потребления холодной и горячей воды по общедомовым и квартирным приборам учета",
утвержденный постановлением Правительств Москвы от 10 февраля 2004 г. № 77 -ПП.

[6] - "Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда",

утвержденные постановлением Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г № 170.

1.4. Условия Договора могут быть изменены только по взаимному согласию Сторон при наличии соответствующего решения правомочного собрания собственников помещений Дома путем заключения соответствующего дополнительного соглашения.

1.5. Вопросы управления и обслуживания придомовой территории Дома не являются предметом Договора и подлежат дополнительному урегулированию.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Управление многоквартирным домом - управление общим имуществом дома.

Услуга "Управление" - деятельность, включающая планирование работ и ресурсов, заключение договоров и контроль выполнения работ в целях обеспечения содержания и ремонта общего имущества Дома, а также предоставления коммунальных и информационных услуг в рамках Договора.

Управляющая организация - юридическое лицо, выполняющее функции управления и организации обслуживания общего имущества Дома.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Законно проживающие в жилом помещении граждане - собственник жилого помещения, наниматель жилого помещения, иные постоянно или временно зарегистрированные на законных основаниях в жилом помещении дома граждане.

Законные пользователи помещений Дома - законно проживающие в жилых помещениях Дома граждане, а также собственники и арендаторы нежилых помещений Дома.

Имущественный комплекс Дома - совокупность вещей, следующих судьбе помещений Дома.

Придомовая территория - это участок земли с расположенными на нем объектами благоустройства и озеленения, который в соответствии с действующими нормативными документами следует судьбе Дома.

Общее имущество Дома - часть имущественного комплекса Дома, предназначенная для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в Доме.

Доля в праве собственности на общее имущество Дома (доля Собственника в Доме) - доля, определяемая отношением общей площади жилых и нежилых помещений Дома, принадлежащих Собственнику, к сумме общих площадей всех жилых и нежилых помещений в Доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, (канализация), газоснабжение, электроснабжение.

Содержание общего имущества Дома - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества Дома, поддержанию этого имущества в исправном (работоспособном) состоянии, наладке и регулировке инженерных систем Дома, включающий:

- уборку общего имущества Дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъездов, лестничных площадок и маршей, коридоров, крыши, лифтов, лифтовых холлов, придомовой территории;
- техническое обслуживание коммуникаций и инженерного оборудования (в том числе лифтов, ходовых замков и общедомовых приборов учета расходов ресурсов), относящихся к общему имуществу Дома;
- содержание конструктивных элементов Дома и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории;
- обслуживание технических помещений Дома.

Текущий ремонт общего имущества Дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации частей общего имущества Дома с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем Дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций оборудования, конструкции Дома.

Уполномоченный - представитель собственников помещений Дома, уполномоченный решением общего собрания на контроль исполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору.

ЕИРЦ - система Единых информационных расчётных центров г. Москвы или правопреемники.
АТИ - административно-техническая инспекция.
МЖИ - жилищная инспекция г. Москвы.
ДЖКХиБ - департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Правительства Москвы.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Цели Договора:

3.1.1. Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – наниматель, арендатор).

3.1.2. Надлежащее содержание общего имущества Дома.

3.1.3. Предоставление коммунальных услуг законным пользователям помещений Дома.

3.2. Управляющая организация в соответствии с условиями Договора и определениями раздела 2 обязуется оказывать услуги управления и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также предоставлять коммунальные услуги законным пользователям помещений Дома.

3.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации и выполненные ей работы по Договору в порядке, установленном Договором. При этом выполненные Управляющей организацией работы по обслуживанию и текущему ремонту Дома в соответствии с действующими нормативными документами оплачиваются Собственником частично, а оставшаяся часть оплаты перечисляется Управляющей организации из бюджета г. Москвы.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

3.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома Мичуринский пр-т., Олимпийская деревня, д.20
б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ 2573, инв. №16;
в) серия, тип постройки П-3-16-Ю;
г) год постройки 1979;
д) этажность 16;
е) количество квартир 191;
ж) общая площадь с учетом летних помещений 12564 кв. м;
з) общая площадь жилых помещений без учета летних 12271 кв. м;

3.5. Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к Договору.

3.6. Полная характеристика Дома представлена в технической документации, находящийся у Управляющей организации на момент заключения Договора (Приложение №2).

3.7. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома, которые по Договору Управляющая организация выполняет и оказывает без дополнительной (по отношению к указанной в разделе 7 Договора) оплаты, определен в Приложениях № 3, 4.

3.8. Периодичность выполнения Управляющей организацией работ по Договору определяется в Приложении № 3 к Договору.

3.9. Границы эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией устанавливаются «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 и другими нормативными документами.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента его вступления в силу.

4.1.2. Не распространять и не передавать третьим лицам персональные данные Собственника, без его письменного разрешения или наличия иного законного основания.

4.1.3. Не допускать использование общего имущества Дома и распоряжение этим имуществом без соответствующих решений общего собрания собственников помещений Дома.

Вопросы и условия коммерческого использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме решаются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Управляющая организация обязуется согласовать проект заключаемого договора на коммерческое использование общего имущества собственников с уполномоченным представителем, выбранным на общем собрании собственников путем визирования проекта договора на коммерческое использование общего имущества многоквартирного дома.

4.1.4. Осуществлять управление общим имуществом Дома и обслуживание этого имущества в соответствии с целями, указанными в пункте 3.1, и с другими условиями Договора.

4.1.5. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц (имеющих необходимые оборудование, навыки, сертификаты, лицензии и /или иные разрешительные документы) обеспечить проведение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в соответствии с условиями Договора и требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов.

При этом учитывать периодичность и сроки выполнения (оказания) основных видов работ (услуг) по содержанию общего имущества Дома (Приложение №3), а также минимальную продолжительность эффективной эксплуатации жилых зданий и их элементов (Приложение №4).

4.1.6. Без дополнительной (по отношению к указанной в разделе 7) оплаты, выполнять работу и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома в объеме и с периодичностью, указанными в тексте Договора и в Приложении № 3 к Договору.

4.1.7. Выполнять заявки законных пользователей помещений Дома на проведение дополнительных (не указанных в Приложении №3) платных работ по ремонту жилых помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и других аналогичных работ по расценкам, установленным ДЖКХиБ.

Управляющая организация обязана предоставить копию прейскуранта указанных работ по первому требованию законных пользователей помещений Дома.

4.1.8. В случае необходимости проведения Управляющей организацией не предусмотренных Договором работ по ремонту общего имущества Дома, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по доказанной вине указанного Собственника, необходимые работы проводятся за счет этого Собственника по расценкам, установленным ДЖКХиБ.

4.1.9. При проведении работ по Договору устанавливать обоснованные гарантийные сроки на выполненные работы.

4.1.10. Обеспечивать предоставление законным пользователям помещений Дома коммунальных услуг установленного действующими нормативами качества и в необходимом объеме; безопасных для жизни и здоровья потребителей; не причиняющих вреда имуществу указанных пользователей помещений Дома; соответствующих требованиям Правил [4].

4.1.11. От своего имени заключать с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение Дома коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг законным пользователям помещений Дома, в объёмах и с качеством, предусмотренными Договором.

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

4.1.12. Нести риски и ответственность по договорам Управляющей организации с любыми третьими лицами, заключенным для исполнения обязательств Управляющей организации перед Собственником по Договору.

4.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома и обеспечить законных пользователей помещений Дома информацией о телефонах аварийных служб путей размещения объявлений в подъездах Дома.

4.1.14. Согласно действующим Правилам аварийного обслуживания устранять причины и последствия аварийных ситуаций в Доме - заливов, засоров стояков канализации, остановки лифтов, отключения электричества и других аналогичных ситуаций, - приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, порче их имущества.

4.1.15. Заблаговременно информировать собственников помещений Дома обо всех планируемых с ведома или по инициативе или с участием Управляющей организации подключениях

дополнительных потребителей к электросети Дома. При этом собственникам должна быть предоставлена возможность ознакомиться с соответствующей разрешительной документацией на указанные подключения к электросети.

4.1.16. Заблаговременно информировать собственников помещений Дома о наличии, вводе в эксплуатацию, выводе из эксплуатации и ремонте приборов общедомового учета коммунальных ресурсов.

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

4.1.18. В случае избрания Уполномоченных общим собранием собственников помещений Дома предварительно согласовывать с ними работы, проводимые в отношении общего имущества Дома с ведома, по инициативе или при участии Управляющей организации.

При выполнении аварийных работ указанное согласование не требуется.

4.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ в помещениях Собственника надлежащим образом уведомить его о проведении работ внутри помещения и согласовать с ним время доступа в помещение.

4.1.20. Уведомлять в месячный срок организации, уполномоченные Правительством Москвы, об освобождении жилых помещений Дома нанимателем (-ями).

4.1.21. При работе с обращениями Собственника к Управляющей организации, поступившими в виде заявлений, жалоб, заявок и предложений:

- вести учет указанных обращений и результатов их рассмотрения с присвоением каждому обращению индивидуального номера и сообщением этого номера заявителю;
- проводить систематический анализ указанных обращений;
- принимать меры по устранению указанных в обращениях недостатков исполнения обязательств Управляющей организации по Договору;
- давать мотивированный ответ Собственнику по сути его обращения в течение 30 календарных дней с момента поступления обращения, если иное не установлено условиями Договора или действующим законодательством.

4.1.22. При предоставлении Собственнику в процессе выполнения Договора коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Правилах [4] продолжительность:

4.1.22.1. Информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности таких нарушений. Указанное информирование осуществляется немедленно при личном обращении Собственника с соответствующим запросом или в течение одних суток с момента обнаружения нарушений - во всех остальных случаях. Информация может быть размещена на информационных стендах дома или сообщена непосредственно заинтересованным собственникам.

Данные о длительности не предоставления услуги каждого из типов фиксируется Уполномоченным в специальном внутридомовом журнале. Каждая запись в указанном внутридомовом журнале сопровождается подтверждающей записью диспетчера Управляющей организации, который не имеет права отказать в проставлении такой записи при подтверждении факта не предоставления услуги.

4.1.23. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Дома или помещениям, принадлежащим Собственнику.

4.1.24. В рамках Договора устранять за свой счет все выявленные негативные последствия ненадлежащего качества оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией или нанятыми ей третьими лицами. В частности, в течение действия гарантийных сроков (п. 4.1.9) на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества Дома, выполненные Управляющей организацией или по ее заказу, за свой счет устранять недостатки и дефекты этих работ, выявленные законными пользователями принадлежащих Собственнику помещений Дома в процессе эксплуатации имущества Дома.

Недостаток и (или) дефект считаются выявленным, если Управляющая организация получила телефонограмму или письменную заявку на их устранение. При этом представитель Управляющей организации, получивший телефонограмму, обязан сообщить заявителю свои ФИО и должность.

4.1.25. Периодически по существующим нормативам проводить технические осмотры общего

имущества Дома. Отражать результаты осмотров в документах по учету технического состояния Дома (журналах учета технического состояния, специальных карточках, актах и др.). В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния общего имущества Дома и его элементов; выявленные неисправности; места их нахождения; причины, вызвавшие неисправности, а также сведения о выполненных ремонтах. Обобщенные сведения о состоянии общего имущества должны ежегодно отражаться в техническом паспорте Дома.

Предоставлять Собственнику по его требованию возможности принятия участия в проведении технических осмотров, если эго участие не влечет нарушений правил техники безопасности.

4.1.26. Вести и хранить:

а) техническую документацию (базы данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование;

б) бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора;

в) комплект документов, связанных с проведением голосований собственников помещений Дома по выбору способов управления, управляющих организаций, утверждения текстов договоров управления (в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений Дома).

Предоставлять Собственнику и лицам, письменно уполномоченным Собственником, по их требованию, возможность ознакомления (в том числе в форме копирования) с документами и данными, указанными пунктах а) и в), в течение 3 рабочих дней с момента соответствующего обращения.

4.1.27. За 30 (тридцать) дней до запланированного момента прекращения действия Договора безвозмездно передать, в соответствии с порядком, утвержденным Распоряжением ДЖКХиБ от 29.09.2006 г. № 05-14-316/6, техническую документацию (базы данных) на Дом и иные документы, связанные с управлением общим имуществом Дома:

- вновь выбранной собственниками помещений Дома управляющей организации;
- товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу;
- в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в нем - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений Дома о выборе способа управления Домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме.

4.1.28. В соответствии с требованиями действующих нормативных документов осуществлять планирование работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома на основании технических осмотров дома, заявок жителей и предписаний органов государственного надзора, вести учет поступлений финансовых средств раздельно по источникам финансирования.

Основой для разработки сметы к плану по текущему ремонту общего имущества служит о[illegible]ь ремонтных работ (дефектная ведомость).

План работ по текущему ремонту общего имущества направляются для согласования собственникам вышеуказанного дома (уполномоченному представителю собственников) в сроки, установленные действующим законодательством.

Использование финансовых средств собственников одного дома для финансирования работ по содержанию и ремонту в других домах не допускается.

В первом квартале года, следующего за отчетным годом управляющая организация предоставляет уполномоченному собственниками лицу (при условии выполнения ремонта представителями подрядной специализированной организации) копию акта выполненных работ по форме КС-2 и копию справки о стоимости выполненных работ по форме КС-3 за весь отчетный год.

4.1.29. Предоставить гарантию обеспечения исполнения своих обязательств по Договору в объеме, достаточно для непрерывной реализации целей Договора, указанных в п.3.1.

В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает страхование гражданской ответственности Управляющей организации.

Управляющая организация в месячный срок с момента заключения Договора управления предоставляет Уполномоченному и любому собственнику помещений дома по его запросу копию документа, подтверждающего выбор и реализацию Управляющей организацией указанного выше

способа обеспечения исполнения ею обязательств по Договору.

4.1.30. Направлять в обязательном порядке общему собранию собственников помещений Дома предложения о проведении капитального ремонта Дома в случае планирования такого ремонта.

4.1.31. Управляющая организация обязана предоставить собственникам вышеуказанного дома (уполномоченному представителю собственников) отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год не позднее 31 марта текущего года. В случае расторжения договора одной из сторон, отчет управляющей организацией предоставляется собственникам дома (уполномоченному представителю собственников) за фактически отработанный период.

Управляющая организация обязана предоставлять собственнику (уполномоченному представителю собственников) информацию, подлежащую раскрытию в соответствии с 731-ПП от 23.09.2010 г., в том числе:

Отчет ГБУ «ЭВАЖД» об оказанных в завершившемся году услугах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг;

Управляющая организация обязана предоставлять собственнику (уполномоченному представителю собственников) информацию по письменному запросу:

1) Копии актов выполнения работ по форме КС-2 и копии справок о стоимости выполненных работ по форме КС-3;

2) Копии актов о потреблении тепловой энергии (воды и т.п.), составляемые по данным общедомовых приборов учета;

3) Информацию по предоставленным субсидиям в соответствии с Распоряжением правительства г. Москвы от 13.09.07 г. №1975-РП».

4) Справку о количестве поступивших за отчетный год заявлений, жалоб, заявок и предложений законных пользователей помещений дома, принятых мерах и сроках их устранения.

5) Предложения управляющей организации по улучшению состояния общего имущества и повышения качества предоставляемых услуг.

6) По запросу собственника ему предоставляются иные документы, связанные с выполнением управляющей организацией обязательств по управлению и обслуживанию общего имущества дома.

4.1.32. Обеспечить обновление ветхой и восполнение недостающей технической документации на Дом (Приложение 2) за счет средств, выделяемых из бюджета г. Москвы, при условии их выделения или засчет сметы МКД при отсутствии средств в бюджете г. Москвы.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно, соблюдая периоды, сроки и ограничения, установленные Договором или нормативными документами, определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

4.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и документально подтвержденного ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным перечислением средств на счет Управляющей организации в рамках Договора и других связанных с ним договоров.

4.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с Собственника сумму документально подтвержденных расходов Управляющей организации на проведение работ по устранению последствий нарушения Собственником пунктов 4.3.2, 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.12, 4.3.13 Договора.

4.2.4. В случае сдачи Собственником принадлежащих ему помещений Дома в наем или в аренду, при установлении Собственником нанимателю или арендатору размера платы меньшего, чем размер платы, установленной Договором, требовать, в соответствии с п.4 ст. 155 ЖК РФ, от Собственника соответствующих помещений помещения доплаты оставшейся части платы в согласованном порядке.

4.2.5. При не поступлении платы по Договору от нанимателей и арендаторов помещений Дома, принадлежащих Собственнику, требовать платы от Собственника в установленные Договором сроки с учетом применения п.4.2.4 Договора.

4.2.6. Организовывать и проводить проверку технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, сантехнического, газового и иного оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих Собственнику, в случаях:

- поступления в установленном порядке жалоб от соседей Собственника на нарушение установленных правил эксплуатации коммунальных систем, норм пожарной безопасности лицами, проживающими в помещениях Дома, принадлежащих Собственнику;
- выполнения плановых проверок;
- устранения аварийных ситуаций.

4.2.7. Не чаще 1 раза в 6 месяцев организовывать и проводить проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (в соответствии со ст. 32 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354).

4.2.8. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более шести месяцев.

4.2.9. Обращаться в определенные действующим законодательством и другими нормативными документами контролирующие инстанции с запросами о проведении совместных проверок выполнения Собственником предусмотренных законодательством санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. В рамках Договора своевременно оплачивать предоставленные услуги и выполненные работы, руководствуясь при внесении соответствующих платежей условиями Договора и порядком оплаты, утвержденным Управляющей организацией.

4.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.3. При наличии в помещениях Дома, принадлежащих Собственнику, индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов своевременно осуществлять поверку этих приборов и предъявлять к расчету оплаты коммунальных услуг данные только поверенных приборов учета.

4.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения по принадлежащим Собственнику помещениям Дома:

4.3.4.1. о количестве граждан, проживающих в этих помещениях, и об изменениях этого количества;

4.3.4.2. о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в этих помещениях, льгот для расчетов платежей;

4.3.4.3. о заключении соглашений, влекущих смену Собственника помещений Дома, а также, в Связи с этим:
- сообщать Ф.И.О. нового Собственника и дату его вступления в права собственности;
- предоставлять копию договора купли-продажи, дарения, мены жилого помещения и другие документы, подтверждающие смену Собственника помещений;

4.3.4.4. о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, 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);

4.3.4.5. о смене ответственного нанимателя или арендатора;

4.3.4.6. о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг, предусмотренных Договором;

4.3.4.7. о показаниях индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов;

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

При отсутствии данных, указанных в п.4.3.4.2, плата начисляется в полном объеме, без льгот.

При отсутствии уведомления, указанного в п. 4.3.4.3., обязательства по Договору сохраняются за бывшим Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления соответствующих сведений.

4.3.5. Обеспечивать доступ в принадлежащие ему помещения уполномоченным представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих по договорам с Управляющей организацией жилищно-коммунальное обслуживание Дома:

- для осмотра индивидуальных приборов учета и контроля;
- для выполнения необходимого ремонта общего имущества Дома;
- в случаях, предусмотренных пунктами 4.2.6, 4.2.7 Договора;
- для временного отключения подачи коммунальных ресурсов в помещения, принадлежащие Собственнику по его просьбе;

-для отключения подачи коммунальных ресурсов за неуплату в соответствии с п. 4.2.8. в заранее согласованное (не менее чем за одни сутки) время;

- для выполнения работ по ликвидации аварий - в момент обращения.

4.3.6. Осуществлять только по согласованию с Управляющей организацией:

4.3.6.1. работы по перепланировке помещений Дома, принадлежащих Собственнику, после согласования проведения этих работ установленным порядком в надзорных органах;

4.3.6.2. перенос инженерных сетей внутри помещений Дома, принадлежащих Собственнику;

4.3.6.3. установку дополнительных секций батарей отопления, регулирующей и запорной аппаратуры на внутренних инженерных коммуникациях Дома и помещений, принадлежащих Собственнику;

4.3.6.4. монтаж и демонтаж, изменение местоположения в составе инженерных сетей, распломбировку и пломбировку индивидуальных приборов учета ресурсов в помещениях Дома, принадлежащих Собственнику.

Отказ Управляющей организации от согласования проведения вышеуказанных работ должен быть мотивированным и оформленным в письменной форме.

4.3.7. Не использовать электроприборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

4.3.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг и не совершать действия, связанные с отключением Дома от подачи коммунальных ресурсов.

4.3.9. При не использовании помещений в Доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ уполномоченных представителей Управляющей организации в помещения, принадлежащие Собственнику, при его отсутствии в городе более 24 часов подряд.

4.3.10. Не нарушать установленный в Доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией.

4.3.11. Не использовать теплоноситель (сетевую воду) из систем и приборов отопления на бытовые нужды (не по прямому назначению).

4.3.12. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4.3.13. Не допускать производства в помещениях Дома, принадлежащих Собственнику, работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Дома и (или) имущества других собственников помещений Дома.

4.3.14. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки без упаковки строительных материалов и отходов.

4.3.15. Не использовать мусоропровод для удаления строительного и другого крупногабаритного мусора; не сливать в мусоропровод жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

4.3.16. Не совершать действий, влекущих нарушение покоя граждан и тишины в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. Производить ремонтные работы только с 8.00 час. до 20.00 час.

4.3.17. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Направлять Управляющей организации в письменном виде жадобы (претензии), заявления и предложения, касающиеся не надлежащего и надлежащего исполнения Договора. Указанные обращения подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации в порядке, определенном в п. 4.1.21.

4.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:

4.4.2.1. получать от ответственных лиц Управляющей организации в срок не позднее 10 рабочих дней с момента обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ по Договору;

4.4.2.2. беспрепятственно знакомиться (в том числе в форме копирования) со всеми данными, зафиксированными в журнале показаний общедомовых приборов учета;

4.4.2.3. участвовать в любых осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Дома, если такое участие не противоречит нормам техники безопасности:

4.4.2.4. присутствовать при выполнении любых работ и оказании любых услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору;

4.4.2.5. привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде;

4.4.2.6. инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников помещений Дома для принятия решений по фактам выявленных нарушений Управляющей организацией условий Договора и не реагирования Управляющей организацией на соответственные обращения собственников.

В этом случае Управляющей организации должно быть направлено письменное уведомление с указанием даты, времени и места проведения собрания.

Общее собрание может принять решение об обследовании комиссией, включающей представителей общего собрания собственников помещений Дома и Управляющей организации, результатов выполнения работ и оказания услуг по Договору. Такие решения являются для Управляющей организации обязательными. По результатам обследования комиссией составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

4.4.3. Индивидуально или коллективно составлять протоколы о нарушении Управляющей организацией своих обязательств по Договору при условии предварительного извещения Управляющей компании о месте и времени составления протокола для обеспечения уполномоченному представителю Управляющей компании возможности присутствия при подписании протокола в соответствии с п. 6.5.2.

4.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и ущерба, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения ею своих обязанностей по Договору.

4.4.5. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю /арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем / аренду.

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

4.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 4.1.31 настоящего Договора.

5. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

5.1. Проведение капитального ремонта регламентируется Постановлениями Правительства Москвы № 832-ПП от 29 декабря 2014 года, № 833-ПП от 29 декабря 2014 года, № 834-ПП от 29 декабря 2014 года и иными действующими законодательными и нормативными актами.

Капитальный ремонт проводится на основании утвержденных общим собранием собственников

помещений Дома с учетом предложений Управляющей организации и органов исполнительной власти города Москвы решений:

- о необходимости и сроке начала капитального ремонта;
- о необходимом объеме работ по капитальному ремонту;
- о порядке финансирования капитального ремонта и сроках возмещения расходов.

5.2. Капитальный ремонт общего имущества в Доме, если иное не предусмотрено действующим законодательством, проводится за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Москвы и за счет Собственника по отдельному Договору.

5.3. В случае предоставления Управляющей организации бюджетных средств города Москвы на содержание и текущий ремонт Дома, а также на его капитальный ремонт для обеспечения соответствия Дома требованиям по безопасности и комфорту проживания граждан в городе, Управляющая организация обязана:

- обеспечить выполнение работ, на которые выделяются средства;
- не позднее 30 рабочих дней с момента фактического выделения указанных средств, проинформировать Уполномоченных о выделенных средствах и плане проведения работ;
- предоставить главному распорядителю бюджетных средств и уполномоченным всю необходимую отчетность по использованию указанных средств.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и его доверенными лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными организациями города Москвы.

6.2. В случае существенного нарушения одной из Сторон условий Договора, составляется Акт о нарушениях.

6.3. К существенным нарушениям условий Договора относятся:

- нарушения, сопровождающиеся причинением вреда жизни, здоровью и имуществу законных пользователей помещений Дома;
- нарушения Договора законными пользователями помещений Дома, приведшие к нанесению материального ущерба Управляющей организации.

6.4. Подготовка бланков Акта о нарушениях осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения, это должно быть зафиксировано в Акте.

6.5. Акт составляется комиссией, которая состоит не менее чем из трех человек и включает представителей перечисленных ниже сторон.

6.5.1. Стороны Собственника или нанимателя принадлежащих Собственнику помещений Дома. Представителями этой стороны могут являться: один из Собственников или наниматель, а также совершеннолетние члены их семей, присутствующие в месте составления Акта.

При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей).

6.5.2. Стороны Управляющей организации.

Представителем этой стороны является уполномоченное лицо Управляющей организации, явившееся на место не позднее 1 часа в дневное время и 2 часов в ночное время суток с момента, когда это лицо получило или должно было получить извещение пострадавшей стороны о намерении составить Акт о нарушениях. При неявке представителя Управляющей организации в указанный срок Акт подписывается и считается действительным без подписи этого представителя.

6.5.3. Стороны непосредственного исполнителя работ по Дому (подрядчика), в результате действий которых возникли указанные нарушения (присутствуют при необходимости).

6.5.4. Другие свидетели нарушения (присутствуют при необходимости).

6.6. Акт должен содержать:

- дату и время составления Акта;
- дату и время обнаружения нарушений;

- описание характера нарушений;

- описание причин (установленных или предполагаемых) и последствий нарушений (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя);

- описание повреждений имущества (при наличии возможности с привлечением фото- и видеоматериалов);

- вес разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта;

- подписи членов комиссии.

6.7. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта передастся под расписку Управляющей организации, а второй вручается под расписку Собственнику (нанимателю) или его представителю.

7. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1 Цена настоящего Договора принимается равной суммарной стоимости работ и услуг по управлению Домом, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных и иных услуг выполнение (оказание) которых является предметом Договора.

7.2. В соответствии с п.1 ст.158 ЖК РФ Собственник несет расходы на содержание принадлежащего(их) ему помещения(ий), а также участвует в расходах на содержание общего имущества в Доме.

Собственник помещения производит Оплату услуг по управлению Домом; услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме; коммунальных услуг.

7.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения Дома устанавливается:

- в размере, обеспечивающем выполнение работ по содержанию общего имущества, указанных в Приложении №3;
- пропорционально площади помещений Дома, принадлежащих Собственнику;
- дифференцировано по:

а) категориям законных пользователей помещений Дома (собственники, наниматели, арендаторы);

б) основаниям возникновения права собственности на помещение Дома (приватизация, договор купли-продажи, договор мены, и т.д.);

в) статусу помещений Дома (частное/муниципальное, единственное/неединственное, ветхость, аварийность помещений и т.д.).

7.4. В соответствии с п.4 ст. 158 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается нормативными правовыми актами Правительства г. Москвы об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения.

7.5. Ввиду отсутствия на момент заключения Договора соответствующих нормативных документов, Стороны Договора согласились с тем, что ежемесячная плата за услугу "Управление" является частью оплачиваемых Собственником расходов по статье, обозначенной в годовом отчете Управляющей организации как "Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом" не может превышать 11% от суммы, размеры которой установлены нормативными документами и правовыми актами на расходы по статье «Содержание и ремонт жилого помещения».

7.6. Размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения Дома определяется в порядке, установленном органами государственной власти г. Москвы.

7.7. При выполнении работ и оказании услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также невыполнении отдельных видов работ и услуг, производится корректировка сметной стоимости таких работ и уменьшение размера вносимой собственником платы за содержание и ремонт жилого помещения. Изменение платы по указанным основаниям производится в соответствии с Правилами [3] и принятыми в его развитие нормативными актами.

7.8. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги п перерасчета (корректировки) этой платы определяются Правилами [4] (для услуг электроснабжения, газоснабжения и отопления) и Порядком [5] (для услуг водоотведения (канализации), горячего и холодного водоснабжения), а также нормативно-методическими документами, разработанными для их реализации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается:

- исходя из фактического (реального) объема потребленных коммунальных ресурсов,

зафиксированного общедомовыми или индивидуальными приборами учета;

- исходя из нормативов потребления - в случаях, специально указанных в законодательстве;
- с учетом соответствия их качественных характеристик нормативным требованиям и своевременности предоставления услуг;
- по тарифам, утвержденным органами государственной власти г. Москвы для граждан – потребителей коммунальных ресурсов.

7.9. 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 г. Москвы, при этом внесение изменений в Договор не требуется.

7.10. При оборудовании Дома общедомовыми приборами учета (ОДПУ) и частично или полностью индивидуальными (квартирными) приборами объем потребления коммунальных ресурсов определяется по показаниям указанных приборов, а при отсутствии приборов учета исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, общей площади помещения (для отопления) или числа граждан, зарегистрированных в жилом помещении (для холодного и горячего водоснабжении, водоотведения, электро- и газоснабжения).

7.11. Потребитель оплачивает услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения по показаниям общедомовых и индивидуальных (квартирных) приборов учета с момента ввода их в эксплуатацию.

7.12. При оборудовании жилого помещения индивидуальными приборами учета (по взаимному согласию Сторон) допускается оплата за воду как по показаниям этих приборов, снимаемым ежемесячно, так и по средне расчетным показателям (за последние 6 месяцев) с последующей выверкой фактически отпущенного ресурса и перерасчетов не реже, чем 1 раз в полгода. Переход на оплату водоснабжения и канализации по средне расчётному показателю осуществляется по письменному заявлению законного пользователя помещения и визирования этого заявления руководителем соответствующей службы Управляющей организации.

7.13. В период осуществления ремонта, замены, поверки общедомового и индивидуального (квартирного) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления коммунальных услуг для расчета размера платы исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов, определенное по указанному прибору за последние 6 месяцев, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

7.14. В случае не предоставления Собственником до первого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, данных о показаниях индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов, Управляющая организация вправе производить расчет размера оплаты оказанных ему коммунальных услуг по правилам, установленным для помещений, не оборудованных приборами индивидуального учета (т.е. по показаниям ОДПУ или нормативам), с последующим перерасчетом после предоставления Собственником сведений о показаниях указанных приборов учета.

7.15. Перерасчет и корректировка начисленной платы за жилищно-коммунальные услуги осуществляется по следующим правилам:

7.15.1. Неиспользование Собственником принадлежащих ему помещений Дома не является основанием невнесения платы:

- за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома;
- за отопление;
- за услугу «Управление».

7.15.2.В случае установленных и документально подтвержденных фактов не предоставления коммунальных услуг или оказания услуг ненадлежащего качества перерасчет производится по каждому такому факту в соответствии с приложением 1 Правил [4].

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

7.17. Льготы по оплате работ и услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в

соответствии с действующим законодательством.

7.18. Установленный пунктами 7.1.-7.17. Договора порядок расчета размеров оплаты работ и услуг по Договору может быть изменен только после принятия соответствующего решения правомочным общим собранием собственников помещений Дома, если иное не установлено условиями Договора. Нарушение указанного порядка изменения может быть использовано собственником в качестве основания для одностороннего расторжения Договора Собственником.

При этом никакие условия Договора не могут трактоваться в качестве подтверждения установления общим собранием собственников помещений Дома фиксированного размера платы по Договору (фиксированной цены Договора).

7.19. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемых МФЦ района документов:

- платежного документа МФЦ для физических лиц;
- счетов, актов выполненных работ (оказанных услуг) для юридических лиц. В перечисленных выше документах указываются:
- размер оплаты оказанных услуг и выполненных работ;
- сумма задолженности Собственника по Договору за предыдущие периоды;
- сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора (оформляется отдельным счетом);

В случае предоставления перечисленных выше документов позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начинается начисление пени, сдвигается на срок задержки предоставления документов Собственнику.

7.20. Срок внесения платежей по Договору:

- для физических лиц - до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем;
- для юридических лиц - до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату.

Для юридических лиц документом, подтверждающим факт выполнения работ (оказания услуг), является акт выполненных работ (оказанных услуг).

7.21. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов. В случае расчетов, производимых по приборам учета, а также в случае предполагаемого длительного отсутствия Собственника, размер взимаемой с него платы может быть перерасчитан Управляющей организацией.

7.22. Собственники вносят плату за услуги Управляющей организации по Договору на расчетный (лицевой) счет, в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе ЕИРЦ.

Помимо номера расчетного счета и банковских реквизитов в платежном документе должны быть указаны:

- ФИО Собственника и адрес помещения Дома, за которое производится оплата;
- месяц, за который производится оплата;
- площадь помещения, в отношении которого оформлен платежный документ;
- количество постоянно иди временно проживающих в этом помещении его законных пользователей (для жилых помещений);
- объем (количество) потребленных ресурсов;
- действующие тарифы на коммунальные услуги;
- стоимость потребленных ресурсов;
- размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома в соответствии с условиями Договора;
- результаты выполненных перерасчетов (задолженности/переплаты) в рамках расчетов по Договору;
- размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по Договору;
- итоговые суммы по отдельным статьям платежей;
- итоговая сумма платежа;
- дата создания платежного документа.

Если в платежном документе содержатся показания приборов учета расхода коммунальных

услуг за предшествующий оплачиваемому месяц, то оператором ЕИРЦ должна быть сделана соответствующая запись.

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

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Управляющая организация несет ответственность за возникшие в результате действий или бездействия Управляющей организации:

- ущерб, причиненный Дому и имуществу Собственника в Доме;
- убытки Собственника, в размере действительного причиненного ущерба или убытков.

8.2. Управляющая организация, в соответствии с действующим законодательством, несет ответственность за соответствие предоставляемых услуг (в том числе коммунальных) требованиям нормативных документов, прямо или ссылочно указанных в Договоре.

8.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет в установленном законодательством РФ порядке ответственность за все последствия, возникшие по результате указанных нарушений.

8.4. Собственник, в соответствии с действующим законодательством, несет ответственность за нарушение в принадлежащих ему помещениях Дома требований пожарной безопасности.

8.5. В случае оказания услуг (включая коммунальные) и выполнения работ по Договору с ненадлежащим качеством и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ. действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный Собственником. По желанию Собственника неустойка может быть, зачтена в счет будущих платежей.

8.6. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

А) нарушение сроков рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника;

Б) нарушение Управляющей организацией обязанности, указанной в пункте 4.1.3.

При этом потребитель вправе требовать с исполнителя уплаты неустоек (штрафов и пеней) в размере, указанном в Законе РФ «О защите прав потребителей», в случаях, указанных в пункте 157 настоящих Правил.

Вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие не предоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению исполнителем в полном объеме независимо от вины исполнителя. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 ГК РФ.

8.7. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 7 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока по день фактической выплаты долга включительно. Размер пени указывается в отдельно выставляемом счете и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 7 Договора при отсутствии споров по балансу соответствующих платежей в рамках Договора.

8.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанных обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

9.1. Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника:

9.1.1.1. в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) - путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением с приложением копий соответствующих документов;

9.1.1.2. в случае принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о

расторжении Договора, о выборе иного способа управления или иной управляющей организации - путем предоставления Управляющей организации копии протокола решения общего собрания собственников помещений Дома не позже чем за два месяца до срока прекращения действия Договора.

9.1.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с извещением Собственника не менее, чем за два месяца до даты прекращения Договора, в случае если:

9.1.2.1. Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

9.1.2.2. собственники помещений Дома на своём общем собрании изменили условия Договора управления Домом так, что они оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

9.1.3. По соглашению Сторон Договора.

9.1.4. В судебном порядке.

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

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

9.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

9.3. 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, МФЦ/ГКУ ИС района и административного округа для принятия соответствующих решений, а также о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

9.5. Расторжение Договора не является основанием прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора.

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

9.7. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Договор заключен на 1 год и вступает в силу с «01» января 2017 года.

11.2. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра

идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними с 01.01.2017 г.

11.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников, оформленного соответствующим протоколом, либо уведомления от Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.4. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. Договор составлен на 34 страницах и содержит 6 приложений на 17 страницах.

Реквизиты сторон

Собственник(и) (представитель собственника):

_____
(фамилия, инициалы)
Паспортные данные:
Паспорт серии _____ № _____
Выдан: (когда)_____
(кем)
_____
(код подразделения)_____
_____ /_____/
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____
(фамилия, инициалы)
Паспортные данные:
Паспорт серии _____ № _____
Выдан: (когда)
(кем)
_____
(код подразделения)_____
_____/_____
(фамилия, инициалы)

_____
(фамилия, инициалы)
Паспортные данные:
Паспорт серии _____ № _____
Выдан: (когда)_____
(кем)_____
_____
(код подразделения)_____
_____/_____/
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____
(фамилия, инициалы)
Паспортные данные:
Паспорт серии _____ № _____
Выдан: (когда)_____
(кем)_____
_____
(код подразделения)_____
_____/_____/
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация
Юридический адрес: **121059, г. Москва, ул. 2-я Бородинская, д.17**
Фактический адрес: **121059, г. Москва, ул. 2-я Бородинская, д.17**
Тел. **8-499-243-07-27, факс 8-499-243-05-40**
Банковские реквизиты:
Департамент финансов города Москвы (ГБУ «ЭВАЖД» л/с 2677841000452114)
р/с 40601810245253000002,
Отделение 1 Москва
БИК 044525000,

_____ /Шинковенко П.А./
М.П.

Приложение
к Договору управлени
Многоквартирным домо

Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Мичуринский пр-т., Олимпийская деревня, д.20

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	**Количество – 290 шт.** **Площадь пола – 3571,5 кв.м** **Материал пола - плитка**	**Состояние –удовл.**
Межквартирные лестничные площадки	**Количество – 0 шт.** **Площадь пола – 0 кв.м**	**нет**
Лестницы	**Количество лестничных маршей –96_ шт.** **Материал лестничных маршей – ж/бетон** **Материал ограждения -металл** **Материал балясин - резина** **Площадь –585 кв.м**	**Состояние –удовл.**
Лифтовые и иные шахты	**Количество:** **- лифтовых шахт - 6шт.** **- иные шахты – нет**	**Состояние –удовл.**
Коридоры	**Количество – 90** **Площадь пола – 1305 м.кв.**	**Состояние –удовл.**
Технические этажи	**Площадь пола – 0 кв.м**	**нет**
Чердаки	**Количество – 1 шт.** **Площадь пола – 886,6 кв.м**	**Состояние –удовл.**
Технические подвалы	**Количество – 1 шт.** **Площадь пола – 794,9 кв.м** **Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:** **1. Центральное отопление;** **2.Сети ГВС;** **3. Сети ХВС;** **4. Сети водоснабжения** **5. Сети энергоснабжения** **6.Сети МГТС**	**Состояние –удовл.**
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	**Тип фундамента – ленточный** **Количество продухов – 16 шт.** **Площадь наружной части фундамента – 1282 кв.м.**	**Состояние –удовл.**
Стены и перегородки внутри подъездов	**Количество подъездов – 3 шт.** **Площадь стен в подъездах 5874кв. м** **Материал отделки: стен окраска.** **Площадь потолков 1920 кв. м** **Материал отделки потолков окраска**	**Состояние –удовл.**
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	**Площадь стен 97,2 кв. м** **Материал стены и перегородок нет.** **Материал отделки стен нет.** **Площадь потолков 36 кв. м** **Материал отделки потолков окраска**	**Состояние –удовл.**
Наружные стены и перегородки	**Материал – стены- блочно-панельные, перегородки гипсолитовые** **Площадь - 10904тыс. кв. м** **Длина межпанельных швов - 4004м.**	**Состояние –удовл.**
Фасад	**Тип фасада - окрашенный**	**Состояние –удовл.**
Перекрытия	**Количество перекрытий - 19**	**Состояние –удовл.**

	Материал – ж/б. Площадь - 20512 кв. м.	
Крыши	Количество – 1 шт. Тип крыши – не скатная Материл кровли - филизол. Площадь крыши – 1288 кв.м Тип кровли – рулонное покрытие Протяженность свесов – 0 м Площадь свесов – 0 м Протяженность ограждений нет	Состояние –удовл.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 116 шт.	Состояние –удовл.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - 186шт.	Состояние –удовл.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 6 шт. В том числе: грузовых - 3 шт. Площадь кабин – 10, 07 кв.м	Состояние –удовл.
Мусоропровод	Количество – 3 шт. Ствол мусоропровода - 144 Количество загрузочных устройств – 45 шт.	Состояние –удовл.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 382 шт. Материал вентиляционных каналов - гипсолит Протяженность вентиляционных каналов – 1152 п. м Количество вентиляционных коробов – 24 шт. Количество дымовых коробов – 3 шт.	Состояние –удовл.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - 0 Количество дымовых труб - 0	нет
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество водосточных труб - 3 Протяженность труб – 225 м.	Состояние –удовл.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество – 2 шт.	Состояние –удовл.
Светильники	Количество – 502 шт.	Состояние –удовл.
Системы дымоудаления	Количество – 3 шт.	Состояние –удовл.
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 48 шт. Длина -2200 м.	Состояние –удовл.
Сети электроснабжения	Протяженность– 16450 м.	Состояние –удовл
Котлы отопительные	Количество - 0	нет
Сети теплоснабжения	Протяженность – 5390 м.	Состояние –удовл
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: 1350 шт.	Состояние –удовл
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - 0	нет
Элеваторные узлы	Количество - 0 шт.	нет
Радиаторы в помещениях общего пользования	Кол-во – 72 шт.	Состояние –удовл
Полотенцесушители	Материал и количество – стальные-191 шт.	Состояние –удовл
Системы очистки воды	Количество - нет	нет
Насосы	Количество - нет	нет
Трубопроводы холодной воды	Протяженность – 1172 м.	Состояние –удовл
Трубопроводы горячей воды	Протяженность – 1490 м.	Состояние –удовл
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: 478	Состояние –удовл
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. ГВС-КМ 5-1;	Состояние –удовл

	2. ЦО-КМ 5-1; 3.ХВС-ВМХ-50	
Сигнализация	Тип сигнализации: Лампы сигналов на ОДС	Состояние –удовл
Трубопроводы канализации	Протяженность – 1340 м.	Состояние –удовл
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность- нет	нет
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	нет	нет
Калориферы	Количество - 0	нет
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 2 шт.	Состояние –удовл
Иное оборудование	Указать наименование -нет	нет
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме[1]		
Общая площадь	земельного участка - 0 га: в том числе площадь застройки - 0 га. асфальт – нет грунт - нет газон – нет	нет
Зеленые насаждения	деревья – нет кустарники – нет	нет
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столы - _____шт.	нет
Ливневая сеть	Люки - нет Приемные колодцы - нет Ливневая канализация: нет	нет
Иные строения	нет	нет

Директор Филиала №4 ГБУ «ЭВАЖД» Собственник (представитель)

Шинковенко П.А.

[1] Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

Приложение 2
к Договору управления
Многоквартирным домом

Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
Мичуринский пр-т., Олимпийская деревня, д.20
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)		7	Тех. Паспорт, оригинал
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		3	Акты, оригинал
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		нет	
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	1	Акты, оригинал
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	3	Акты, оригинал
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	163	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	6	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	нет	
		4.6. электрического оборудования	32	Акты, оригинал
		4.7. санитарно-технического оборудования	нет	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	нет	

		4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	**нет**	
5.	**Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)**		**нет**	**Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных часте**
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	**Кадастровая карта (план) земельного участка[2]**		**нет**	
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[3]**		**нет**	
8.	**Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома**		**92**	**Проектная документация, оригинал**
9.	**Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома**		**нет**	
10.	**Акты освидетельствования скрытых работ**		**нет**	
11.	**Протокол измерения шума и вибрации**		**нет**	
12.	**Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации**		**1**	**Акты, оригинал**
13.	**Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями**		**2**	**Акты, оригинал**

[2] Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

[3] Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

14.	**Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета**	**1**	**Акты, оригинал**
15.	**Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование**	**2**	**Паспорта, оригинал**
16.	**Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию**	**нет**	
17.	**Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг**	**нет**	**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**	**Журнал учета, оригинал**
19.	**Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы:** **- договоры** **- списки** **- прочее**	**нет**	

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.

Директор Филиала №4 ГБУ «ЭВАЖД» Собственник (представитель)

/Шинковенко П.А.

Приложение 5
к Договору управления
Многоквартирным домом

Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность[14]

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 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)**	**за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1**
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	**отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается**	**при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)**
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	**отклонение давления не допускается**	**за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)**
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного	**допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более**	**а) за каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за**

[14] Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ.

теплоснабжения; в) не более 75°С для любых систем теплоснабжения	чем на 3 °С	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 единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное	не более 4 часов	за каждый час превышения допустимой

круглосуточное газоснабжение в течение года	**(суммарно) в течение одного месяца**	**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 °С, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С**	**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: а) в жилых помещениях не ниже + 18 °С (в угловых комнатах +20 °С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус	**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**

31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С		**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:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

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

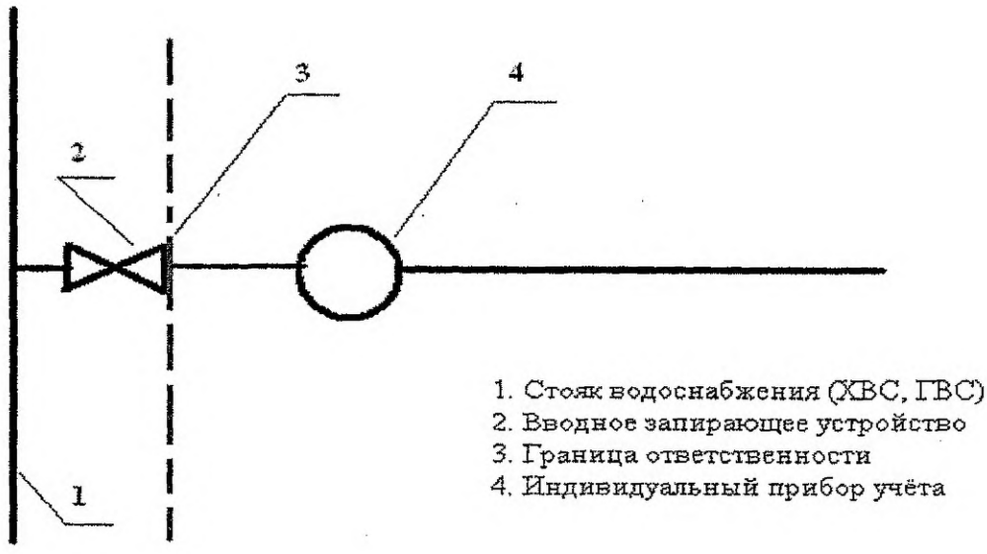
3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Директор Филиала №4 ГБУ «ЭВАЖД» /Шинковенко П.А.

Собственник (представитель)

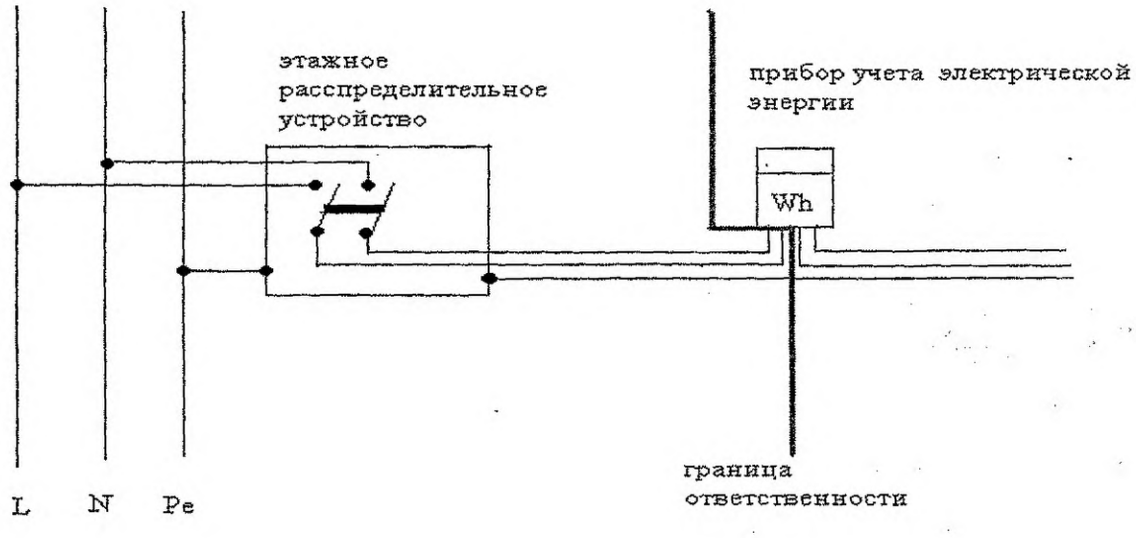
Приложение 6
к Договору управления
Многоквартирным домом

I.Схема
разграничения зон эксплуатационной ответственности управляющей организации и Собственника при эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.



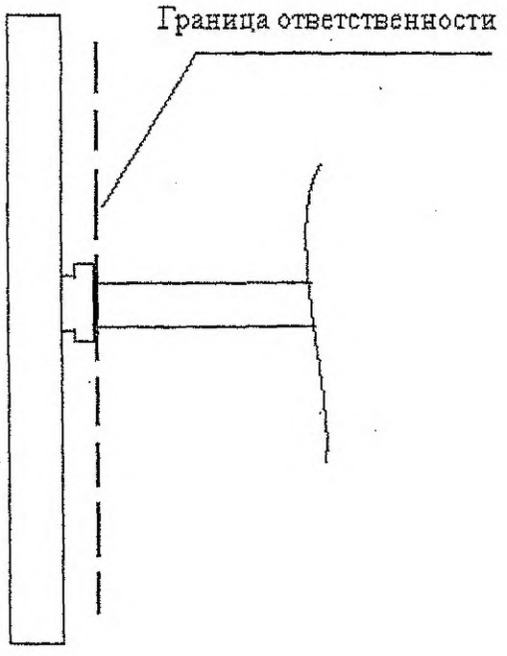
Границы эксплуатационной ответственности сторон установлены в точке первого резьбового соединения внутренней сети к запорной арматуре внутридомовой системе ХВС, ГВС.

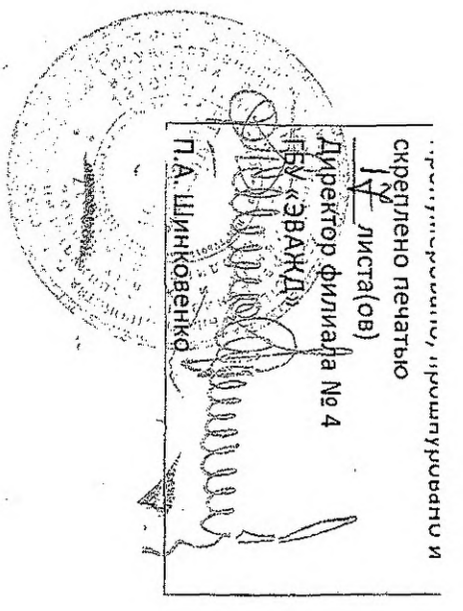
II. Схема
разграничения зон ответственности управляющей организации и Собственника при эксплуатации питающих электрических сетей.



Границы эксплуатационной ответственности сторон установлены в точке подключения прибора учета квартиры к автоматическому выключателю этажного распределительного устройства.

III. Схема
разграничения зон ответственности управляющей организации и Собственника при эксплуатации канализационной сети.





Границы эксплуатационной ответственности сторон установлены в местах первых стыковых соединений внутриквартирной сети к общедомовой канализационной сети.

Директор Филиала №4 ГБУ «ЭВАЖД» Собственник (представитель)

Шинковенко П.А.

Приложение 3
к договору управления
Многоквартирным домом

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, дом 20

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Планируемая периодичность работ (услуг)	Плановая стоимость в год за работы (услуги), тыс. руб	Плановая стоимость за единицу работ (услуг), руб
1	**Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (санитарные работы).**			
1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	раз в день, кроме праздничных и воскресных дней	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*
1.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	раз в неделю		
1.3	Влажное подметание места перед загрузочными клапанами мусоропроводов	раз в день, кроме праздничных и воскресных дней		
1.4	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	раз в неделю		
1.5	Мытье пола кабины лифта	раз в день, кроме праздничных и воскресных дней		
1.6	Мытье лестничных площадок и маршей			
1.6.1	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	раз в месяц	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*
1.6.2	Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	раз в месяц		
1.6.3	Мытье окон	раз в год		
1.7	Влажная протирка			
1.7.1	Влажная протирка стен на лестничных клетках	раз в год	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*
1.7.2	Влажная протирка плафонов на лестничных клетках			
1.7.3	Влажная протирка дверных полотен на лестничных клетках			
1.7.4	Влажная протирка подоконников	2 раза в год		
1.7.5	Влажная протирка оконных решеток	работа не выполняется		
1.7.6	Влажная протирка чердачных лестниц	раз в год		
1.7.7	Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год		
1.7.8	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств	раз в год		
1.7.9	Влажная протирка почтовых ящиков	раз в год		
1.7.10	Влажная протирка стен, дверей кабины лифта	2 раза в месяц		
1.7.11	Уборка мусороприемной камеры	раз в день	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*
2	**Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора**			
2.1	Удаление мусора из мусороприемных камер	раз в день	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*
2.2	Работы по обеспечению вывоза крупногабаритного мусора	по мере необходимости		
2.3	Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов	раз в день		
3	**Проведение технических осмотров и мелкий ремонт**			

3.1	Проведение технических осмотров систем водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств, вентиляционных каналов, дымоходов	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*
3.2	Регулировка и наладка систем вентиляции	по мере необходимости		
3.3	Регулировка и наладка систем автоматики расширительных баков	работа не выполняется		
3.4	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	Устранение по мере обнаружения дефектов		
3.5	Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления	раз в год		
3.6	Поверка общедомовых приборов учета горячего и холодного водоснабжения, отопления, электроснабжения	по мере необходимости		
3.7	Обслуживание ламп-сигналов	работа не выполняется		
3.8	Профилактический осмотр мусоропроводов	по мере необходимости		
3.9	**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности**			
3.9.1	Осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения	работа не выполняется	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*
3.9.2	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики	раз в месяц		
4	**Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме**			
4.1	Обслуживание лифтов и лифтового оборудования	Круглосуточно	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*
4.2	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Круглосуточно		
5	**Работы по содержанию и ремонту систем внутридомового газового оборудования**			
5.1	Проверка состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	работа не выполняется	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*
6	**Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме**			
6.1	Устранение аварии	Незамедлительное реагирование с момента получения заявки	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*
6.2	Выполнение заявок населения			
7	**Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**			
7.1	Дератизация	раз в месяц	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*
7.2	Дезинсекция	раз в год		
8	**Прочие работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**			
8.1	Техническая инвентаризация	по мере	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или	по ставкам и тарифам, установленным постановлениями Правительства г. Москвы и/или

8.2	Прочие работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	по мере необходимости	Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*	Правительства РФ, результатам проведения конкурсных процедур**; размещается в плане выполнения работ на Портале «Дома Москвы»*

Примечание: Таблица приложения заполняется Управляющей организацией в соответствии требованиями, установленными Стандартом раскрытия информации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731-ПП «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (Стандарт), с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома.

* План выполнения работ на текущий календарный год в многоквартирном доме по адресу: Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, дом 20, в соответствии со Стандартом, размещен в полном объеме на Портале Правительства Москвы «Дома Москвы»/dom.mos.ru в разделе «План выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, иных услуг, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом» (ссылка на портал http://dom.mos.ru/Building/Service/b36fb882-a06c-4ecb-a867-1218c60a0650).

** Информация о ставках и тарифах на обслуживание многоквартирного дома по адресу: Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, дом 20, установленных Правительством Москвы на текущий календарный год, опубликована на портале Правительства Москвы «Дома Москвы»/dom.mos.ru в разделе «Сведения об оказываемых коммунальных услугах» (ссылка на портал http://dom.mos.ru/Building/ViewMunicipalResource?pk=b36fb882-a06c-4ecb-a867-1218c60a0650).

