

ДОГОВОР N 8/н
об управлении многоквартирным домом

г. Москва

"26" декабря 2016 г.

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Хорошево-Мневники» (далее - ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники»), лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от «09» апреля 2015 г. №077000241, зарегистрирована в реестре лицензий города Москвы №5, являющееся членом Саморегулируемой организации НП «Гарантия», в лице директора Виталия Оганесовича Нахапетяна, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и Государственное казенное учреждение города Москвы «Инженерная служба района Хорошево-Мневники» (ГКУ «ИС района Хорошево-Мневники») в лице руководителя Юлии Юрьевны Ивановой, действующей на основании Устава, являющегося представителем собственника – города Москвы в отношении жилых и нежилых помещений общей площадью 92,5 кв.м в многоквартирном доме, расположенном по адресу: бул. Генерала Карбышева, д. 16, корп. 2 (далее - "Многokвартирный дом"), на основании N1040-РП от "14" мая 2008г. «О порядке выполнения государственными учреждениями города Москвы Инженерными службами районов функций по предоставлению интересов города Москвы как собственника помещений в многоквартирных домах», (именуемый в дальнейшем "Собственник"), с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, иными нормативными актами Российской Федерации и города Москвы, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Собственников (общего собрания) (протокол от «03» сентября 2012 г.), хранящегося в Управе района Хорошево-Мневники.

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

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

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также членам семей Собственников, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту

общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: **бул. Генерала Карбышева, д. 16, корп. 2** предоставлять коммунальные и иные услуги Собственников (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: **бул. Генерала Карбышева, д. 16, корп. 2**;
- б) номер технического паспорта БТИ или УОМ - _____;
- в) проект, серия, тип постройки - I-515;
- г) год постройки - 1962;
- д) этажность - 5;
- е) количество квартир – 100;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений – 4722,6 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних – 4577,0 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений – 82,0 кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета – 40,8 %;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта - нет данных;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
- н) правовой акт о признании дома ветхим _____;
- о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____ кв. м;
- п) кадастровый номер земельного участка _____.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями N 3 и N 4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Работы и услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества в Многоквартирном доме выполняются в соответствии со стандартами, применяемыми СРО НП «Гарантия».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного

качества согласно приложению N 5 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

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

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

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

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

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

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

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

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственников плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организации.

По распоряжению Собственников, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2) помещений Собственников.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственниками.

3.1.9. Требовать от Собственников в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты

Собственниками оставшейся части в согласованном порядке.

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

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

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

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

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть) в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении N 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить его с содержанием указанных документов.

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

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.22. В течение действия указанных в приложении N 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

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

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

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

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

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

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

3.1.29. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственников размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.35. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений

собственников, заключив со страховой организацией САО «ВСК» соответствующий агентский договор, позволяющий Собственникам жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

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

3.1.37. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

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

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

В качестве гарантии обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть):

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

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

3.1.40. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственников копию договора (полиса).

Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

3.1.42. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников

предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

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

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

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

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (за исключением п. 3.1.39).

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

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

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями пп. 4.1-4.2 Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями N 3 и N 4 к настоящему Договору.

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

В данном пункте может быть указана иная организация. В случае выбора способа внесения платы за жилое помещение непосредственно Управляющей организации данный пункт исключается.

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

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

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

3.3. Собственники обязаны:

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

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного

нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

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

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

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

3.4. Собственники имеют право:

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

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

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

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

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по п. 3.1.16 и п. 3.1.42 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.45 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

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

3.4.8. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией

обязательств по настоящему Договору Собственники вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

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

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

Размер платы для Собственников устанавливается:

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

4.2. Цена Договора определяется (ненужное зачеркнуть):

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложениях N 3 и N 4 к настоящему Договору.

В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях N 3 и N 4 к настоящему Договору. Указанные приложения с измененной стоимостью работ и услуг предоставляются Собственникам в срок, установленный п. 3.1.23 настоящего Договора.

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

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

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

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

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

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

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых ГБУ «МФЦ СЗАО» по поручению

Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

В данном пункте указывается наименование организации, с которой управляющая организация заключила соответствующий договор, предусмотренный п. 3.2.6.

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

В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на счет указанный в едином платежном документе.

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

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

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

содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Ответственность сторон

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

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и

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

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственников реального ущерба.

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

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

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

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

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

требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

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

- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

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

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

- неправомерных действий Собственников (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственников (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

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

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях N 3 и N 4 к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 Договора).

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения,

спору и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

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

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

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с «26» декабря 2016г.

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

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

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

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 35 листах и содержит 7 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме на 4 л.;
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов на 2 л.;
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 3 л.;
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л.;
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на 4 л.;
6. Сведения о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам на 1 л.
7. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на 1 л.

11. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

Государственное бюджетное учреждение города Москвы "Жилищник района Хорошево-Мневники"

Юридический адрес: 123308, г. Москва, Карамышевская наб., д. 12, корп. 1

Фактический адрес: 123308, г. Москва, Карамышевская наб., д. 12, корп. 1

тел / факс: (499) 191-40-86

Платательщик: Департамент финансов города Москвы (ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники» л/с 2695142000830600)

р/сч. 40601810245253000002

ГУ Банка России ЦФО г.Москвы 35

БИК 044525000

ИНН 7734703698

КПП 773401001

Представитель собственника:

ГКУ «ИС района Хорошево-Мневники»

Юридический адрес: 123423, г. Москва, пр-т Маршала Жукова д.22 корп.4.

Фактический адрес: 123423, г. Москва, пр-т Маршала Жукова д.22 корп.4.

тел / факс: (499) 728-37-69

Платательщик: УФК по г. Москве (Департамент финансов города Москвы, ГКУ «ИС района Хорошево-Мневники» л/сч. 0395112000830315) р/сч. 402018102 000 000 00179

Отделение 1 Главного управления Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва

БИК 044583001

ИНН 7734568030

КПП 773401001

Директор

ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники»

ГБУ
Жилищник района
Хорошево-Мневники
М.П.

/В.О. Нахапетян/

Руководитель

ГКУ «ИС района Хорошево-Мневники»

ГКУ
ИС района
Хорошево-Мневники
М.П.

/Ю.Ю. Иванова/

**СОСТАВ
И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:**

б-р Генерала Карбышева д. 16 к. 2

а) адрес Многоквартирного дома	1-515
б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ	1962
в) серия, тип постройки	5
г) год постройки	100
д) этажность	
е) количество квартир	
ж) общая площадь с учетом летних помещений, кв. м	
з) общая площадь жилых помещений без учета летних, кв. м;	4658,6
и) общая площадь нежилых помещений, кв. м;	
к) степень износа по данным государственного технического учета, %	82
л) год последнего комплексного капитального ремонта	40,80%
м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу	
н) правовой акт о признании дома ветхим	
о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома - кв. м;	
п) кадастровый номер земельного участка	

Наименование элемента общего имущества	Параметры			Характеристика
I. Помещения общего пользования				
Помещения общего пользования	Количество -	5	шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта, - _____ шт.
	Площадь пола -	650	кв.м.	В том числе:
	Материал пола -	Ж/б		пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв.м.)
Межквартирные лестничные площадки	Количество -	25	шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, - _____ шт.
	Площадь пола -	250	кв.м.	В том числе:
	Материал пола -	Ж/б		пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв.м.)
Лестницы	Количество лестничных маршей -	25	шт.	Количество лестниц, требующих ремонта, - _____ шт.
	Материал лестничных маршей -	Ж/б		В том числе:
	Материал ограждения -	Металл		лестничных маршей - _____ шт.;
	Материал балясин -	Металл		ограждений - _____ шт.;
	Площадь -	80	кв.м.	балясин - _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество:	0		Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, - _____ шт.
	- лифтовых шахт -	0	шт.	Количество иных шахт, требующих ремонта, - _____ шт.
	- иные шахты -	0	шт.	
Коридоры	Количество -	0	шт.	Количество коридоров, требующих текущего ремонта, - _____ шт.
	Площадь пола -	0	кв.м.	В том числе:
	Материал пола -	-		пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв.м.)
Технические этажи	Количество -	0	шт.	Санитарное состояние - _____
	Площадь пола -	0	кв.м.	
	Материал пола -			
Чердаки	Количество -	0	шт.	Санитарное состояние - _____
	Площадь пола -	0	кв.м.	Требования пожарной безопасности - _____
Технические подвалы	Количество -	0	шт.	Санитарное состояние - _____
	Площадь пола -	0	кв.м.	Требования пожарной безопасности - _____
	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:			Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:
	1. ХВС			1. _____
	2. ГВС			2. _____
3. ЦО			3. _____	
4. Канализации			4. _____	
Перечень установленного				

	инженерного оборудования: 1. узел учета тепловой энергии 2. 3. 4.	Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - кирпич Количество продюхов - 6 шт.	Состояние _____ Количество продюхов, требующих ремонта, - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - 5 шт. Площадь стен в подъездах - 750 кв.м. Материал отделки стен - Водозмутьсия Площадь потолков - 350 кв.м. Материал отделки потолков - Водозмутьсия	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, - _____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - _____ кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - _____ кв.м.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 250 кв.м. Материал стен и перегородок - Материал отделки стен - Площадь потолков - 160 кв.м. Материал отделки потолков -	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - _____ кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - _____ кв.м.
Наружные стены и перегородки	Материал - Площадь - т.кв.м. Длина межпанельных швов - м.	Состояние _____ Площадь стен, требующих утепления, - _____ кв.м. Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, - _____ м
Перекрытия	Количество этажей - 6 Материал - Ж/б Площадь - 0 т.кв.м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта, - _____ кв.м. Площадь перекрытий, требующих утепления, - _____ кв.м.
Крыши	Количество - 1 шт. Вид кровли - мягк. Материал кровли - руберойд Площадь кровли - 1247 кв.м. Протяженность свесов - 115 м. Площадь свесов - 43 кв.м. Протяженность оградений - 110 м.	Характеристика строения - Площадь крыши, требующей капитального ремонта, - _____ кв.м. Площадь крыши, требующей текущего ремонта, - _____ кв.м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, - 10 шт. Из них: деревянных - 0 металлических - 5 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, - _____ шт. Из них: деревянных - _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, - 20 шт. Из них деревянных - 20 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, - _____ шт. Из них деревянных - _____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 0 шт. В том числе: грузовых - 0 шт. Марки лифтов - Грузоподъемность - 0 т. Площадь кабин - 0 кв.м.	Количество лифтов, требующих: замены, - _____ шт.; капитального ремонта, - _____ шт.; текущего ремонта, - _____ шт.
Мусоропровод	Количество - 0 шт. Длина ствола - 0 м. Количество загрузочных устройств - 0 шт.	Состояние ствола - _____ Количество загрузочных устройств, требующих каптального ремонта, - _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 8 шт. Материал вентиляционных каналов Ж/б Протяженность вентиляционных каналов - 80 м. Количество вентиляционных коробов - 0 шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - _____ шт.

Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб -	0	шт.	Состояние вентиляционных труб
	Материал -	-		Состояние дымовых труб
	Количество дымовых труб -	0	шт.	
	Материал -			
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Количество желобов -	8	шт.	Количество водосточных желобов, требующих: замены - _____ шт.; ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб, требующих: замены - _____ шт.; ремонта - _____ шт.
	Количество водосточных труб -	0	шт.	
	Тип водосточных желобов и водосточных труб -	внешний		
	Протяженность водосточных труб -	98	м.	
Электрические водораспределительные устройства	Протяженность водосточных желобов -	0	м.	Состояние
	Количество -	1	шт.	
Светильники	Количество -	55	шт.	Количество светильников, требующих замены, - _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта, - _____ шт.
Системы дымоудаления	Количество -	0	шт.	Состояние - _____
Магистраль с распределительным щитком	Количество -	38	шт.	Длина магистрали, требующая замены - _____ м. Количество распределительных щитков, требующих ремонта, - _____ шт.
	Длина магистрали -	150	м.	
Сети электроснабжения	Длина -	180	м.	Длина сетей, требующая замены, - _____ м.
Котлы отопительные	Количество -	0	шт.	Состояние - _____
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в одноконтурном исчислении: черная сталь			Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м. 2. _____ мм _____ м. протяженность труб, требующих ремонта, - _____ м.
	1. 100 мм.	150	м.	
	2. 50 мм.	80	м.	
	3 25 мм.	600	м.	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество -			Требуется замены или ремонта: затяжек - _____ шт.; вентилей - _____ шт.; кранов - _____ шт.
	затяжек -	6	шт.	
	вентилей -	168	шт.	
	кранов -	130	шт.	
Бойлерные (теплообменники)	Количество -	0	шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, то указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество -	0	шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, то указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество -			Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
	1. 100 шт.			
	2. _____ шт.			
Полотенцесушители	Материал и количество - о.с. сталь			Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
	1. 100 шт.			
	2. _____ шт.			
Системы отчистки воды	Количество -	0	шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, то указать дефекты)
	Марка -			

Насосы	Количество - Марка насоса: 1. 0 2.	шт.	Состояние (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, то указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: оц. сталь 1. 80 мм. 75 м. 2. 50 мм. 80 м. 3. 32 мм. 300 м.		Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм ____ м. 2. ____ мм ____ м. 3. ____ мм ____ м. Протяженность труб, требующих окраски, - ____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: оц. сталь 1. 80 мм. 150 м. 2. 50 мм. 80 м. 3. ____ мм. 600 м.		Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм ____ м. 2. ____ мм ____ м. 3. ____ мм ____ м. Протяженность труб, требующих окраски, - ____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество - задвижек - 6 шт. вентилей - 168 шт. кранов - 130 шт.		Требуется замены или ремонта: задвижек - ____ шт.; вентилей - ____ шт.; кранов - ____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. 2. 3.		Указать дату следующей проверки для каждого прибора учета: 1. ____ 2. ____ 3. ____
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. ая сигнализация 2.		Состояние для каждого вида сигнализации
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: чугун 1. 110 мм. 135 м. 2. ____ мм. 0 м. 3. ____ мм. 0 м.		Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм ____ м. 2. ____ мм ____ м. 3. ____ мм ____ м. Протяженность труб, требующих окраски, - ____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. 0 мм. 0 м. 2. ____ мм. 0 м.		Состояние
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество - задвижек - 0 шт. вентилей - 0 шт. кранов - 0 шт.		Требуется замены или ремонта: задвижек - ____ шт.; вентилей - ____ шт.; кранов - ____ шт.
Калориферы	Количество - 0 шт.		Состояние
Указатели на фасаде многоквартирного дома	Количество - 2 шт.		Состояние

Управляющая организация
ГБУ "Жилищник района Хорошево-
Директор

В.О.Нахапетян/

Представитель собственника
ГКУ "ИС района Хорошево-Мневники"
Руководитель

Ю.Ю. Иванова/

(подпись)



**ПЕРЕЧЕНЬ
ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ**

N п/п	Наименование документа	Кол-во листов
1. Техническая документация на многоквартирный дом		
1	Технический паспорт с экспликацией и поэтажными планами (выписка) многоквартирный дом)	19
2	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества	1
3	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества	-
4	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. Инженерных коммуникаций
		5
		4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета
		3
		4.3. Общих (квартирных) приборов учета
		-
		4.4. Индивидуальных приборов учета
		-
		4.5. Механического оборудования
		-
		4.6. Электрического оборудования
		1
		4.7. Санитарно-технического оборудования
		-
		4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования
		-
		4.8. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)
		-
5	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007)	нет
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы		
6	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома	нет
7	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома	1
8	Акты освидетельствования скрытых работ	нет

9	Протокол измерения шума и вибрации	нет
10	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	1
11	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	3
12	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	3
13	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	3
14	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения оборудование	нет
15	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию	нет
16	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	-
17	Журналы учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	-
18	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы	-

Управляющая организация
ГБУ "Жилищник района Хорошево-Мневники"

Директор

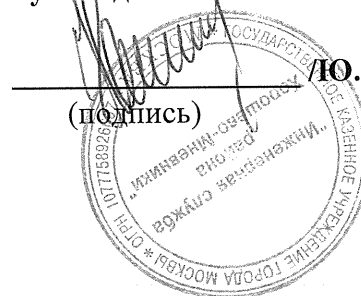


/В.О.Нахапетян/

М.П.

Представитель собственника
ГКУ "ИС района Хорошево-Мневники"

Руководитель



(подпись)

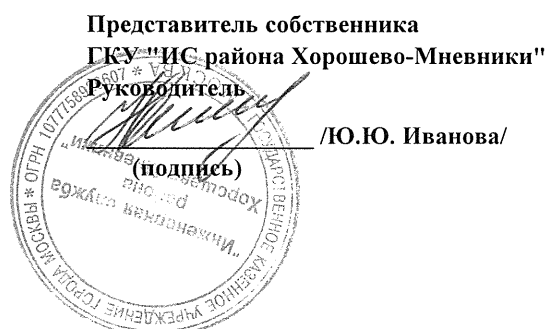
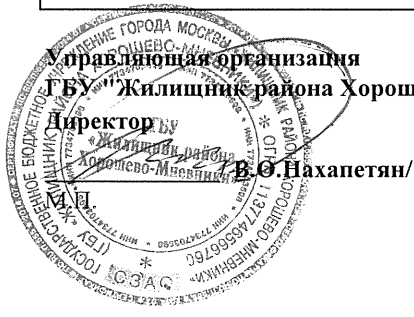
/Ю.Ю. Иванова/

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества
в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:
бульв. Генерала Карбышева д.16 к.2**

№№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата руб.	Стоимость на 1 м ² общ. площади (руб./кв.м. в месяц)	Отметка о включении в состав работ
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования					
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	6 раз(а) в неделю	37 190,16	0,68	да
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз(а) в неделю	39 416,83	0,72	да
3	Влажное подметание места перед загрузочными клапанами мусоропроводов	6 раз(а) в неделю	0,00	0,00	да
4	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз(а) в неделю	0,00	0,00	да
5	Мытье пола кабины лифта	6 раз(а) в неделю	0,00	0,00	да
6	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	1 раз(а) в неделю	7 276,95	0,13	да
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз(а) в неделю	23 877,50	0,43	да
8	Мытье окон	1 раз(а) в год	298,13	0,01	да
9	Влажная протирка стен на лестничных клетках	1 раз(а) в год	5 154,25	0,09	да
10	Влажная протирка плафонов на лестничных клетках	1 раз(а) в год	91,30	0,00	
11	Влажная протирка дверных полотен на лестничных клетках	1 раз(а) в год	766,26	0,01	да
12	Влажная протирка подоконников	2 раз(а) в год	69,30	0,00	да
13	Влажная протирка отопительных приборов	2 раз(а) в год	7,65	0,00	
14	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств	1 раз(а) в год	47,60	0,00	да
15	Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз(а) в год	6,43	0,00	да
16	Влажная протирка стен, дверей кабины лифта	2 раз(а) в месяц	0,00	0,00	да
17	Очистка кровли от снега	По мере необходимости	15 472,15	0,28	да
18	Очистка кровли от снега и наледообразований	7 раз(а) в год	0,00	0,00	
19	Очистка кровли и ее элементов (в том числе козырьков над подъездами) от мусора и	2 раз(а) в год	4 713,66	0,09	да
20	Смена частей водосточных труб	по мере необходимости	0,00	0,00	
21	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	по мере необходимости	0,00	0,00	да
22	Очистка подвалов и чердаков от мусора	1 раз(а) в год	1 767,480	0,03	да
23	Уборка мусороприемной камеры	1 раз(а) в неделю	0,00	0,00	да
24	Ремонт почтовых ящиков, установка, смена замка	по мере необходимости	0,00	0,00	да
25	Удаление мусора из мусороприемных камер	1 раз в день	0,00	0,00	
26			136 155,65	2,48	
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в Многоквартирном доме					
27	Подметание земельного участка в летний период	_____ раз в неделю	0		
28	Полив тротуаров	По мере необходимости	0		
29	Убора мусора с газона, очистка урн	_____ раз в неделю	0		
30	уборка мусора на контейнерных площадках	_____ раз в неделю	0		
31	Полив газонов	По мере необходимости	0		

32	Стрижка газона	По мере необходимости	0		
33	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости	0		
34	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период	0		
35	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	_____ раз в неделю	0		
36	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее ____ часов после начала снегопада	0		
37	Ликвидация скользкости	По мере необходимости	0		
38	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости	0		
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора					
39	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	123 579,00	2,25	
40	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости			
IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации					
41	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раз(а) в год	0		
42	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период	0		
43	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости	0		
44	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	13 753,89	0,25	да
45	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	32 045,44	0,58	да
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт					
47	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежачка 2 случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - 1 проверка в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год.	16 111,60	0,29	да
48	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности	0		
49	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки _____ шт.	0		
50	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно	0,00		
51	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно	0		
52	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно	0,00		
53	Проведение электротехнических замеров:	Согласно требованиям технических регламентов	0,00		
	- сопротивления;				
	- изоляции;				
	- фазы-нуль				
54	Непредвиденные работы	По мере необходимости	47 621,18	0,87	
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения					
55	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 120 минут; на системах канализации в течение 240 минут; на системах энергоснабжения в течение 120 минут после получения заявки диспетчером.	37 039,05	0,67	да

56	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - 1 суток Нарушение водоотвода -1 суток Замена разбитого стекла -1 суток неисправность освещения мест общего пользования -1 суток неисправность электрической проводки оборудования -2 часов неисправность лифта -3 часов с момента получения заявки	20 218,32	0,37	да
VII. Прочие услуги					
57	Дератизация	ежемесячно	0		
58	<u>Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности **</u>	Мероприятия, направленные на повышение уровня оснащенности общедомовыми приборами учета (в том числе многотарифными приборами учета электроэнергии) и поквартирными приборами учета используемых энергетических ресурсов и воды, автоматизация расчетов за потребляемые энергетические ресурсы, внедрение систем дистанционного снятия показаний приборов учета используемых энергетических ресурсов; утепление многоквартирных домов, квартир и мест общего пользования в многоквартирных домах, а также внедрение систем регулирования потребления энергетических ресурсов; мероприятия по повышению энергетической эффективности систем освещения, включая мероприятия по установке датчиков движения и замене ламп накаливания на энергоэффективные осветительные устройства в многоквартирных домах; мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности крупных электробытовых приборов (стимулирование замены холодильников, морозильников и стиральных машин со сроком службы выше 15 лет на энергоэффективные модели); повышение энергетической эффективности использования лифтового хозяйства; восстановление/внедрение циркуляционных систем горячего водоснабжения, проведение гидравлической регулировки, автоматической/ручной балансировки распределительных систем отопления и стояков; составление энергетического паспорта (после утверждения в установленном порядке уполномоченным федеральным органом исполнительной власти требований к энергетическому паспорту)	0		
59	Дезинсекция	по мере необходимости	7 874,35	0,14	
60	Электроэнергия на общедомовые нужды		353 810,00	6,44	
61	Вода на общедомовые нужды		59 090,00	1,08	
62	Прочие работы		39 221,09	0,71	
63	Услуги управления		99 580,00	1,81	
ИТОГО:			986 099,57	17,95	



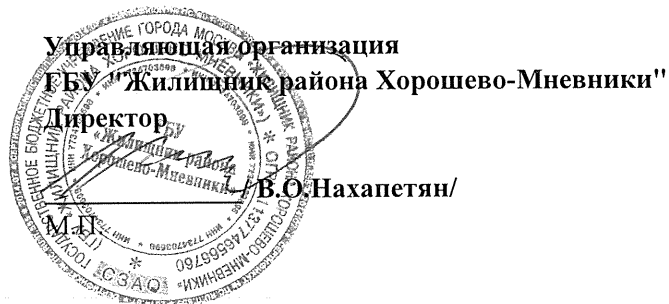
Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многokвартирном доме, расположенном по адресу:

бульв. Генерала Карбышева д.16 к.2

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Стоимость кв.м. общей площади (руб./кв.м. в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ
1	Фундаменты					
1.1	Контроль состояния		2288,16	0,04		да
1.2	Ремонт фундаментов	По необходимости				
2	Стены и перегородки					
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках	По необходимости	0,00			да
2.1.1	Контроль состояния					
2.1.2	Уборка, очистка помещений	Сезонная подготовка				
2.2	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы		121 754,67	2,22	1 год	да
2.2.1	Очистка, промывка фасадов, цоколей	Сезонная подготовка				
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры	Согласно регламента	0,00		1 год	да
2.3.1	Ремонт подъездов	Согласно графика				
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах					
3.1	Очистка, промывка	1 раз в год	-		1 год	-
3.2	Ремонт	Согласно правил и норм				
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры					
4.1	Осмотр, контроль состояния		0,00		1 год	да
4.2	Ремонт	Сезонная подготовка				
5	Перекрытия					
5.1	Осмотр, контроль состояния	Согласно правил и норм	0,00			да
6	Полы в помещениях общего пользования					
6.1	Осмотр, контроль состояния		0,00		1 год	да
6.2	Ремонт цементной стяжки	Согласно правил и норм				
7	Крыши					
7.1	Осмотр, контроль состояния		0,00		1 год	да
7.2	Ремонт мест протечек, восстановление герметичности	По необходимости				
7.3	Контроль (восстановление ТВР)					
8	Водоотводящие устройства					
8.1	Осмотр, контроль состояния		0,00			да
8.2	Ремонт	Согласно правил и норм				
9	Окна, двери в помещениях общего пользования					
9.1	Осмотр, контроль состояния		1585,04	0,03	1 год	да
9.2	Ремонт	По графику				
10	Лестницы					
10.1	Осмотр, контроль состояния		0,00		1 год	да
10.2	Ремонт	Согласно правил и норм				
10.3						

12	Система холодного водоснабжения					
12.1	Осмотр, контроль состояния		0,00		1 год	да
12.2	Ремонт, устранение утечек, замена арматуры и участков трубопроводов	По необходимости				
13	Система горячего водоснабжения					
13.1	Осмотр, контроль состояния		0,00		1 год	да
13.2	Ремонт, устранение утечек, замена арматуры и участков трубопроводов	По необходимости				
14	Канализация					
14.1	Осмотр, контроль состояния		0,00		1 год	да
14.2	Ремонт, устранение утечек	По необходимости				
15	Системы газоснабжения					
15.1	Осмотр, контроль состояния		44 452,78	0,81	1 год	да
15.2	Ремонт, устранение утечек	По необходимости				
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка					
16.1	Осмотр, контроль состояния		1243,79	0,02	1 год	да
16.2	Ремонт, замена осветительной арматуры и ламп	По необходимости				
16.3	ремонтные работы					
17	Системы теплоснабжения					
17.1	Осмотр, контроль состояния	Согласно правил и норм	0,00		1 год	да
17.2	Ремонт, устранение утечек, замена арматуры и участков трубопроводов	По необходимости				
18	Системы вентиляции, дымоудаления					
18.1	Осмотр, контроль состояния, обеспечение рабочих параметров, восстановление	По необходимости	1 472,39	0,03	1 год	да
19	Лифты					
19.1	Осмотр, контроль состояния, обеспечение рабочих параметров, восстановление	Согласно правилам эксплуатации	-			
20	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети					
20.1	Осмотр, контроль состояния, обеспечение рабочих параметров, восстановление	По необходимости	0,00			
ИТОГО:			172 796,83	3,15		
ИТОГО на 1 кв. м. общей площади (руб/кв.м. в месяц)				3,15		

**** Стоимость работ и услуг определяется исходя из утверждаемых Правительством Москвы ставок.**



ПОРЯДОК
ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УСЛУГ
НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ
ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ <*>

<*> Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением РФ.

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг	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 одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	Отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час, -(суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение 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 теплоснабжения; в) не более 75 °С для любых систем теплоснабжения	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С	а) за каждые 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 холодную воду

2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) ; - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения : а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения <1>: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из
4.2. Постоянное соответствие напряжения, ' частоты действующим	Не допускается	За каждый час периода снабжения электрической энергией, не
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	Не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа	Отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих требований не допускается	При несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим 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 <2>: 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 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	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% - за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами -не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) ; б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	Отклонение давления более установленных значений не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

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.

Управляющая организация

ГБУ "Жилищник района

Хорошево-Мневники"

Директор

В.О.Нахапетян/

Представитель собственника

ГКУ "ИС района Хорошево-

Мневники"

Руководитель

Ю.Ю. Иванова/

(подпись)

СВЕДЕНИЯ
О ДОЛЕ СОБСТВЕННИКА В ПОМЕЩЕНИИ ПО ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩЕМУ ДОКУМЕНТУ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: 6-р Генерала Карбышева, д. 16, корп. 2

N п/п	N квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ, кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Доля собственника в помещении по правоустанавливающему документу (доля, процент)	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности (дата и номер свидетельства о праве собственности)
1	2	3	4	5	6
1.	36,48	92,5		2,021	1040-рп

Управляющая организация
ГБУ "Жилищник района Хорошево-Мневники"

Директор
И.П. ГБУ
"Жилищник района
Хорошево-Мневники"
В.О. Нахаптян/

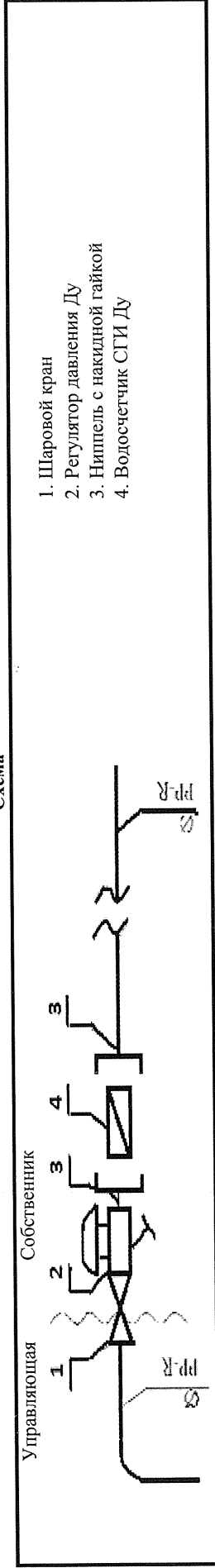
Представитель собственника
ГКУ "ИС района Хорошево-Мневники"
Руководитель

/ Ю.Ю. Иванова/
(подпись)

СХЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения

Схема

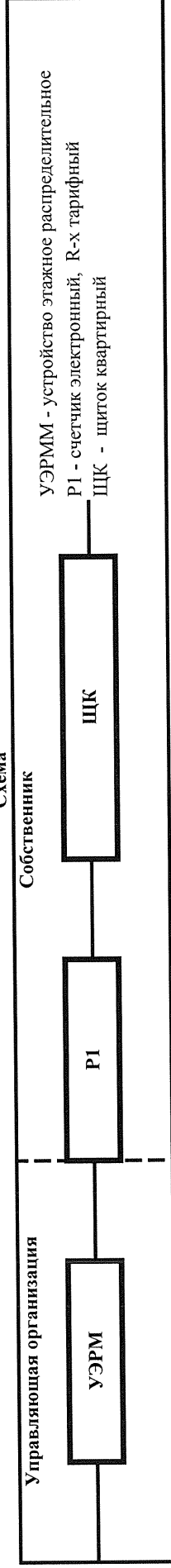


Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровый кран).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии справа (исключая шаровый кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



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

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

Управляющая организация

ГБУ "Жилищник района Хорошево-Мневники"

Директор

И.П. / В.О. Нахапетян /

Представитель собственника

ГКУ "ИС района Хорошево-Мневники"

Руководитель

И.П. / Ю.Ю. Иванова /

