

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

" ____ " _____ 20 ____ г.

Государственное унитарное предприятие города Москвы Дирекция единого заказчика района Дорогомилово, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», являющаяся членом Саморегулируемой организации НП «Гарантия» (далее – СРО), в лице _____ с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющ _____ Собственником (ами) квартир(ы) № _____, комнат(ы) в коммунальной квартире № _____, нежилого(ых) помещения(ий) _____

общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м (далее – **Собственник**) на _____

этаже¹ _____ этажного Многоквартирного дома по адресу: _____

_____ (далее – Многоквартирный дом), на основании _____

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ от « _____ » _____ г., выданного _____

или представитель Собственника в лице _____,

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование Федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п.п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или удостоверенной нотариально) именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее по тексту МКД) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от « _____ ».), хранящегося в Управе района Дорогомилово.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской


¹ В случае наличия у собственника нескольких помещений в данном доме, в том числе долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится прочерк и сверху пишется слово Приложение № 6. Общая и жилая площадь помещений в этом случае в Договоре указывается суммарно на все помещения собственника.

Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы. При этом наиболее широко используемые в рамках Договора документы указаны ниже:

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

[2] – Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и
– Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 № 491.

[3] – Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006г. №306.

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

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

[6] – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госкомитета РФ по строительству и жилищно – коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 №170.

[7] – О нормативах Москвы по эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 4 июня 1996 № 465-ПП (в редакции постановления Правительства Москвы от 2 февраля 2010 № 83-ПП).

[8] – О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным Кодексом Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 24 апреля 2007 №299-ПП.

[9] – О мерах по дальнейшему совершенствованию системы управления многоквартирными домами и внесение изменений в некоторые правовые акты г. Москвы, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 8 декабря 2009 № 1357.

[10] – Об утверждении стандартов раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в постановлении Правительства РФ от 23 сентября 2010 № 731.

Термины, используемые в Договоре

Услуга управления многоквартирным домом – деятельность, включающая планирование работ и ресурсов, заключение договоров и контроль выполнения работ в целях обеспечения содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома, а также предоставление (обеспечение предоставления) коммунальных, информационных и других необходимых Собственнику услуг в рамках Договора.

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно – правовой формы, осуществляющее деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора, заключенного в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса РФ (договор управления).

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

Уполномоченный – физическое лицо (представитель собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе старший по дому (подъезду), член домового комитета), уполномоченный в соответствии с решением общего собрания на контроль за исполнением Сторонами их обязательств по Договору и действующий от имени собственников помещений без доверенности.

Представитель собственника - физическое лицо, действующее от имени собственника и в его интересах по доверенности, оформленной в простой письменной форме.

 Принятые сокращения
А.С. Ожигин

УО – управляющая организация
МКД – многоквартирный дом
СРО – саморегулируемая организация

2. Предмет Договора

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

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

Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.

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

2.4. Характеристика МКД.:

адрес МКД: ;

- а) номер технического паспорта БТИ или УНОМ –
- б) серия, тип постройки - ;
- в) год постройки -;
- г) этажность - ;
- д) количество квартир -;
- е) общая площадь без учета летних помещений - кв. м;
- ж) общая площадь жилых помещений без учета летних - кв. м;
- з) общая площадь нежилых помещений - кв. м;
- и) степень износа по данным государственного технического учета - %;
- к) год последнего комплексного капитального ремонта - не проводился;
- л) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - не признан;
- м) правовой акт о признании дома ветхим - не признан;
- н) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества, не оформлена;
- о) кадастровый номер земельного участка - не получен.

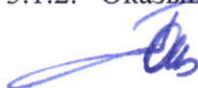
2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода к УО права собственности на помещения МКД и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. УО обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД 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

 А.С. Оскин

имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством УО 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 (обеспечивать предоставление) коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам [4], установленного качества согласно приложению № 5 к настоящему Договору, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление (теплоснабжение).

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 через Уполномоченных о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров, их условиях и порядке оплаты услуг.

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

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключать 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.

Заключать 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 МКД, 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 Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные и другие услуги, согласно платежному документу, предоставленному ГУ «ИС района Дорогомилово».

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

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

УО может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

 А.С. Оскудник

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

3.1.10. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате платежного документа (п. 3.1.8, 3.1.9).

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

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии и их последствия, если авария возникла на системах общедомового имущества, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством, нормативными актами [7] 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. Телефонная заявка подлежит обязательной фиксации в книге учета обращений. Диспетчер, принявший заявку, обязан сообщить ее номер, свою фамилию.

3.1.14. Обеспечить Собственника (нанимателя, арендатора) информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем размещения объявлений на информационных досках в подъездах дома. Размещать сведения о технологических возможностях внутридомовой электрической сети, правила содержания балконов, эркеров и лоджий, перечень работ и услуг, выполняемых в помещении собственника в счет его платы за жилое помещение, без дополнительной оплаты, прейскурант работ и услуг, выполняемых в помещении собственника за счет собственных средств собственника и другую информацию постоянного пользования на интернет сайте и на диспетчерском пункте.

3.1.15. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, обеспечить восстановление, изготовление недостающей технической документации в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.16. 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, УО в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, УО обязана указать причины отказа;

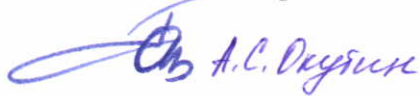
- в случае поступления иных обращений, УО в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

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

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

3.1.17. Осуществлять планирование работ по ремонту общего имущества МКД с учетом его технического состояния. Согласовывать с Уполномоченными планируемыми работами, проводимыми по отдельным договорам. Привлекать Уполномоченных к проведению общих плановых осмотров общего имущества в МКД.

3.1.18. Соблюдать нормативные сроки текущих ремонтов; изменения этих сроков

 А.С. Дюхин

возможны по согласованию с собственниками, исходя из технического состояния общего имущества.

3.1.19. Обязывать исполнителей работ, подрядные организации подписывать у Уполномоченного дефектные ведомости, перечень и объемы выполненных работ и акты сдачи – приемки выполненных работ, включающие стоимость работ, с приложением перечня работ, объема и стоимости каждой работы.

3.1.20. Направлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД 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 МКД.

3.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (нанимателя, арендатора) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.22. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества. По письменному заявлению представлять копии запрашиваемых документов за счет средств заявителя.

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

3.1.24. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если не выполненные 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.

3.1.25. 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.

3.1.26. По требованию Собственника производить совместно с Собственником или Уполномоченным контрольное снятие показаний приборов учета коммунальных ресурсов.

3.1.27. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если УО получила заявку на их устранение.

3.1.28. Своевременно, информировать Собственника об изменении ставок, цен и тарифов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД.

3.1.29. Обеспечить доставку Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов, выставляемых с помощью системы ГУ ИС района не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) обеспечить выставление при помощи системы ГУ ИС района платежных документов на предоплату платы по Договору с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.30. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы за коммунальные услуги, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.31. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового

 А.С. Ожугин

лицевого счета и (или) из домового книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.32. 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 МКД.

3.1.33. 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.

3.1.34. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при расторжении договора - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения общего собрания в заочной форме – в письменном виде. Отчет предоставляется Уполномоченному и размещается на информационных досках в подъездах и в Интернете на официальном сайте УО.

В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, стоимость работ, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Сведения представляются в соответствии со стандартом раскрытия информации [10], по форме, утвержденной Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы.

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

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

3.1.37. Осуществлять контроль и нести ответственность перед собственниками за подрядные организации, с которыми УО заключает договор на обслуживание дома, возмещать убытки в случае причинения подрядной организацией вреда имуществу Собственников или имуществу общей долевой собственности.

3.1.38. Не допускать использование общего имущества Собственников помещений в МКД и распоряжение этим имуществом, включая предоставление коммунальных ресурсов с их использованием, а также не согласовывать работы, в том числе по переустройству и перепланировке помещений в доме, с использованием и/или передачей в пользование общего имущества, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

Не допускать несанкционированной и не согласованной с собственниками прокладки кабелей и других питающих магистралей в помещениях общего имущества, а также в технических и лифтовых шахтах жилого дома.

Не допускать не согласованного с общим собранием собственников размещения УО или третьими лицами рекламы, вывесок и установки ограждений на придомовой территории.

Принимать необходимые меры к устранению всякого нарушения прав и законных интересов Собственников помещений в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

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

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в МКД 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 УО, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся УО в соответствии с решением Собственников, направляются на цели, определенные решением Собственников.

3.1.39. В случае принятия решения общим собранием собственников помещений,

 А.С. Осканов

заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату.

3.1.40. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений Собственника, заключив с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

3.1.41. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п.п. 3.1.39 и 3.1.40). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

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

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

3.1.44. Предоставить собственникам гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов. В качестве гарантии обеспечения выступает - поручительство СРО. В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения УО обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения УО вреда общему имуществу собственников помещения, гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения, оно подлежит восстановлению за счет средств УО.

3.1.45. Заключить договор страхования гражданской ответственности УО за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в МКД в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).

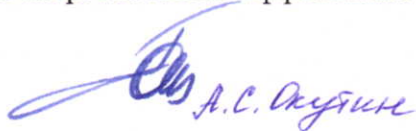
Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

При поручении выполнения части работ и услуг по настоящему Договору иным организациям вся ответственность по Договору со сторонними организациями лежит на УО.

3.1.46. 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).

3.1.47. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

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



А.С. Окутин

3.1.49. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора). При необходимости, по требованию Собственника, предоставить юридические и финансовые документы для аудиторской проверки за счет средств Собственника.

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

3.1.51. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и/или перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их собственником не по назначению.

3.1.52. Довести до сведения Собственников (нанимателей, арендаторов) информацию о СРО, членом которой является УО, путем размещения информации на сайте в интернете.

3.2. УО 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.

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 УО, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4., 4.5 настоящего Договора.

3.2.4. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1.- 4.2. Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год перечня работ и услуг, предусмотренных приложениями №3 и №4 к настоящему Договору, с указанием их стоимости.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности УО и Собственника, приложение 7), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

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

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

3.3. Собственник обязан:

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

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

3.3.3. В соответствии с Правилами [6]:

- а) использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;
- б) бережно относиться к жилищному фонду;
- в) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и

 А.С. Дюхин

эксплуатационные требования.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей в помещениях, принадлежащих Собственнику, без согласования в установленном порядке.

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

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

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 МКД;

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы, сопряженные с шумом, производить только в период с 9.00 час. до 19.00 час. и не производить в воскресные и праздничные нерабочие дни);

л) информировать УО о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, включая общее имущество в МКД.

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

3.3.6. Предоставлять УО в течение пяти 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 УО за содержание и ремонт общего имущества в МКД, 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 УО 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).

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей УО в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения

 А.С. Ошин

необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с УО время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. Сообщать УО о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением УО ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, 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, аудиторов, имеющих соответствующие квалификацию и лицензии. 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 МКД, либо выполнение 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 [4].

3.4.5. Требовать от УО возмещения ущерба и убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения УО своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от УО ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.34 , а также предложений по п.3.1.17 и п.3.1.47 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.50 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.7. По решению общего собрания собственников заказать проведение аудиторской проверки финансовой деятельности УО по управлению многоквартирным домом за счет собственных средств.

3.4.8. Совместно с другими собственниками путем решения общего собрания делегировать полномочия УО на заключение договоров на использование общего имущества, в частности размещение наружной рекламы, вывесок на отдельных частях здания. Доход от использования общего имущества расходуется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений дома.

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

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

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

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

Размер платы для Собственника определяется 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 иное решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

 А.С. Окунев

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленной Правительством Москвы соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий на очередной год на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в Многоквартирном доме. При этом перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенные в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, должны быть согласованы сторонами с учетом рассчитанной общей стоимости;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме за предыдущий год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора. 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 № 3 и № 4 к настоящему Договору. Указанные приложения с измененной стоимостью работ и услуг предоставляются Собственнику в срок, установленный п. 3.1.23. настоящего Договора.

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

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

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам [4], 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.

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 ГУ «ИС района Дорогомилово» по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

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

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней не

 А.С. Дущин

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. Собственник и иные лица, пользующиеся помещением Собственника на законных основаниях, вносят плату в соответствии с настоящим Договором и реквизитами, указанными в едином платежном (информационном) документе системы ГУ «ИС района Дорогомилово». (ИНН 7702000406, тр.с № 40911810600180000311 в ОАО «Банк Москвы» к/с 30101810500000000219, БИК 044525219).

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 МКД, указанных в приложениях № 3 и № 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 МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном-доме [2].

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

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

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.9. 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 УО стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

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

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам [4], и приложением № 5 к настоящему Договору.

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

4.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от УО платежные документы, с последующим

 А.С. Окунев

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 УО, 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 МКД, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности УО и Собственника (приложение 7).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, УО обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (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. За несвоевременное перечисление обязательных платежей и налогов УО уплачивает штраф за свой счет.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить УО 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 УО факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, УО вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника недоплат и пени.

5.5. Ответственность по сделкам, совершенным УО со сторонними организациями самостоятельно, несет УО.

5.6. УО несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.7. УО несет ответственность за разрешение и проведение ею или третьими лицами не согласованных с общим собранием собственников реконструктивных работ на фасаде дома, размещение ею или третьими лицами рекламы, в том числе световой, вывесок, установки ограждений на придомовой территории, использование нежилых и технических помещений общего имущества без согласия собственников.

5.8. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за все последствия, возникшие в результате нарушения обязательств по Договору, а также за ущерб, причиненный общему имуществу в МКД, возникший в результате его неправомерных действий и/или неправомерных действий членов его семьи, гостей, включая нарушение требований пожарной безопасности.

5.9. УО не принимает на себя обязательства собственников и не несет за них ответственности, а Собственник не отвечает по обязательствам и долгам УО.

5.10. В случае неисполнения УО требований пункта 5.5 настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является УО.



А. С. Оскудник

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

6.1. Контроль над деятельностью УО в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником или Уполномоченными в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от УО 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, их стоимости (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы и аудиторской проверки);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью предложения подготовки по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию УО на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) УО;
- 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 УО работ и услуг по Договору, Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для УО обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;
- *обращения в СРО, членом которой является УО.*

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 МКД и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

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

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

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



А.С. Окунин

подписывается остальными членами комиссии.

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

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Условия договора могут быть изменены только по взаимному согласию Сторон при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью Договора.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке

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

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые УО не отвечает;

б) по инициативе Собственника в случае:

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

- систематического нарушения УО условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2. Договора);

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

В этом случае УО исполняет свои обязанности по Договору до передачи дома на обслуживание новой управляющей организации.

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

7.1.6. В случае невозможности исполнения Договора по причине банкротства УО или ее ликвидации.

7.1.7. В случае изменения организационно - правовой формы УО (акционирования, преобразования, слияния, продажи государственного пакета акций и т. д.).

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 пункте 7.1.4. настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе УО по основаниям, указанным в настоящем Договоре, УО одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, ГУ ИС района и административного округа для принятия ими соответствующих решений.

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

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

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

8. Особые условия

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

8.2. УО, 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, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы УО осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, 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.

8.5. УО предоставляет Уполномоченному копии всех запрашиваемых документов (в рамках Договора) в одном экземпляре на дом.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на ____ год (а) и вступает в действие с « ____ » ____ 20 ____ г.

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

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления УО о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок, на условиях согласно п. 3.2.4, 4.1, 4.2. Договора, с предоставлением собственникам сметы на новый срок и актуализированных приложений к Договору, одобренных и заверенных Уполномоченными и/или утвержденными общим собранием собственников.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления МКД, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней со дня подписания договоров управления

 А.С. Окутин

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. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Приложения №3 и №4 являются неотъемлемой изменяемой частью Договора. Договор составлен на 19 страницах и содержит 7 приложений.

Приложения:

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

Реквизиты сторон

Собственник (и) (представитель
собственника):

(наименование Собственника, при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)

печать Собственника (для организаций)

Паспортные данные (для Собственников
граждан):

Паспорт серии _____ № _____

Выдан: (когда) _____
(кем) _____

(код подразделения) _____

Адрес для почтовых уведомлений :

Контактный телефон экстренной связи :

УО: Государственная унитарное предприятие
города Москвы Дирекция Единого Заказчика
района Дорогомилово.

(подпись)

печать Управляющей организации
Место нахождения: 121165, Москва,
Ул. Студенческая, д.25

Банковские реквизиты:

БИК: 044525219

ИНН: 7730047300

К/С: 30101810500000000219

в ОАО «Банк Москвы» отд. Киевское г. Москвы

р/с 40602810900130000079

Реквизиты для оплаты

Получатель платежа:

Счет по сбору платежей за ЖКУ

района Дорогомилово,

ИНН 7702000406

Тр.с. 40911810600180000311

ОАО «Банк Москвы»,

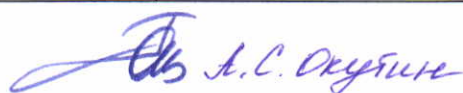
к/с 30101810500000000219,

БИК 044525219

к договору управления Многоквартирным домом

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования, всего (без чердака)	Количество – Площадь пола – Материал пола – площадь пола –	
Межквартирные и межэтажные лестничные площадки	Количество - шт. Площадь пола - кв. м Материал пола –	
Лестницы	Количество лестничных маршей - шт. Материал лестничных маршей – Материал ограждений - Материал балясин – Площадь - кв. м	
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт - шт. Количество машинных отделений - шт.	
Коридоры	Количество - шт Площадь пола - кв. м Материал пола –	
Вестибюли, шкафы, тамбуры	Количество – шт. Площадь пола – кв. м Материал пола -	
Мусорокамера – 1 этаж	Количество – шт. Площадь пола – кв. м Материал пола -	
Чердак	Количество - шт. Площадь пола - кв. м	
Технические подвалы	Количество - шт. Площадь пола – Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: Трубы: 1. центрального отопления 2. горячего водоснабжения 3. холодного водоснабжения 4. канализации Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Тепловой узел 2. Приборы учета 3. Электропит.	
П. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
фундаменты	Вид фундамента – Количество проходов -	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - Площадь стен - кв. м Материал отделки стен – Площадь потолков - кв. м Материал отделки потолков –	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования (подвала)	Площадь стен - кв. м Материал стены и перегородок - Материал отделки стен - побелка Площадь потолков - Материал отделки потолков -	
Наружные стены и перегородки	Материал - Площадь - кв. м	
Прямки	Количество – шт. Площадь – кв. м	



Балконы (балконные плиты)	Количество – шт. Площадь – кв.м Материал –	
Перекрытия	Количество этажей - материал – Площадь – тыс. кв. м.	
Крыши	Количество - шт. Вид кровли – Материал кровли – Площадь кровли - кв.м Протяженность свесов - м Площадь свесов - кв. м Протяженность ограждений - м	
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - шт. из них: деревянных - шт. металлических - шт.	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - шт. из них деревянных - шт.	
Ш. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - шт. В том числе: грузовых - Марки лифтов – Грузоподъемность - т Площадь кабин – кв. м	
Мусоропровод	Количество - шт. Длина ствола - м Количество загрузочных устройств ¹ - шт.	
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - шт. Материал вентиляционных каналов – Протяженность вентиляционных каналов - кв.м Количество вентиляционных коробов - шт.	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов - шт. Количество водосточных труб - шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - Протяженность водосточных труб - м Протяженность водосточных желобов - м	
Электрические вводно- распределительные устройства	Количество - шт.	
Светильники в подъездах; в подвале, на чердаке	Количество - шт.	
Магистраль с распределительным щитком	Количество - шт. Длина магистрали - м.	
Сети электроснабжения	Длина	
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении ¹ : 1. мм.- м, 2. мм - м, 3. мм - м. 4. мм – м.	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: затворов - шт., вентилей . кранов .	
Элеваторные узлы	Количество - шт.	
Радиаторы	Материал и количество ¹ — шт.	
Полотенцесушители	Материал и количество: 1. шт. 2.	

 А.С. Окунев

Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность ¹ : 1. мм м. 2. мм м. 3. мм м. 4. мм м	
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность ¹ : 1. мм м. 2. мм м. 3. мм м. 4. мм м.	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество ¹ : задвижек - шт.; вентилей - шт. кранов - шт.	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность ¹ : 1. мм м. 2. мм м.	
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. мм м 2. мм м 3. мм м	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество Задвижек – шт Вентилей – шт. Кранов – шт.	
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – шт.	
Иное оборудование	Отсутствует	

Примечание: Характеристика общего имущества приведена, в том числе, согласно Закл^ючению НПФ ООО «Жилище 21»

1) – Сведения ориентировочные, подлежат уточнению.

* -- Вопрос о включении в состав общего имущества двух помещений (мусорокамера и коридор в подвале дома) находится в стадии решения.

**--Сведения о земельном участке будут приведены после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии действующим законодательством.

Приложение подлежит изменениям и дополнениям.

Управляющая организация
ГУП ДЕЗ района
Дорогомилово

Собственник:

м.п.



подпись

ФИО

**Перечень технической документации на Многоквартирный дом
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

№№ п/п	Наименование документа	Наличие документа	Примечания	
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом).	имеются	заверенная копия органом, выдавшим документ (БТИ)	
2.	Документы (акты) о приёмке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.	имеются	оригинал составляются ежемесячно.	
3.	Документы (акты) о приёмке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.	нет	-	
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	имеются	копия составляются по графику
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	нет	Передан в ДИГМ
		4.3. общих (квартирных) приборов учёта	нет	для определения объёмов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных (квартирных) приборов учёта	имеются	оригинал ввода в эксплуатацию
		4.5. механического оборудования (лифт)	имеются	копия составляются по графику
		4.6. электрического оборудования (электроплиты, электрощитовая)	имеются	оригинал (протокол, дефектная ведомость)
		4.7. санитарно-технического оборудования	имеются	копия
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	нет	
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома и других элементов общего имущества)	имеются	оригиналы 1) акт подготовки к зиме, 2) акт подготовки к весне 3) паспорт тех.
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)	нет	Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего	
II. Иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы				

 А. С. Ожигин

6.	Кадастровая карта (план) земельного участка (включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством).	нет	-
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением, заверенные соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества. Планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП (включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством).	нет	-
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома.	нет	-
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома.	нет	
10.	Акты освидетельствования скрытых работ.	в наличии	в соответствии с выполняемыми видами работ
11.	Протокол измерения шума и вибрации.	по заявкам жильцов	
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации.	имеются	копия
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.	имеются	оригинал, кроме газоснабжающей организации
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета.	нет	находятся в филиале №8 «Западный» ОАО «МОЭК» и в
15.	Паспорта на приборы учета, механическое (лифт), электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование.	в наличии	копия паспорта на квартирные приборы учёта
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документация и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию.	нет	-
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг.	имеются	информация за предыдущий год
18.	Журналы (книги) учёта заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг.	имеются	на ОДС в ГУП ДЕЗ

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др. В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация
ГУП ДЕЗ района Дорогомилово

Собственник

подпись

подпись

ФИО

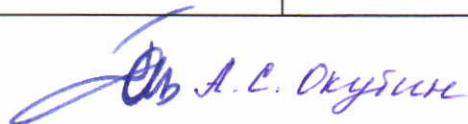
м.п.



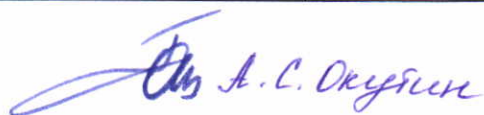
(_____)

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:

№	Наименование работ	Периодичность		Годовая плата (руб.) ¹	Стоимость на 1 кв. м. жил. площади в месяц (руб. месяц) ¹
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования					
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 2этажа 				

 А. С. Оксук

9	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации (ЖНМ -96-01/4, ЖНМ-2004/1)				
10.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год	по установленным Правительством г. Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам
11.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам
12.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам
13.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление и прочистка дымоотводящих каналов, консервация поливочных систем, ремонт и укрепление окон и входных дверей, устранение причин подтопления подвальных помещений	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам
14	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт (ЖНМ-96-01/1, ЖНМ-96-01/2, ЖНМ-96-01/5)				
15	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежака 1раз в год и по мере необходимости Проверка исправности канализационных вытяжек – 1 проверка в год. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах - 1 проверка в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов— 2 раза в год по графику и по мере необходимости	по установленным Правительством г. Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г. Москвы ставкам и тарифам
16.	Регулировка и наладка систем отопления	В период пробных топок и по мере необходимости	по установленным Правительством г. Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г. Москвы ставкам и тарифам

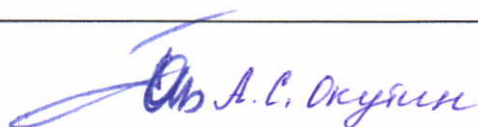
 А. С. Оксукhin

17.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Согласно технической документации.	по установленным Правительством г. Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г. Москвы ставкам и тарифам
18	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам
19	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам
20	Обслуживание систем ДУ и ППА	Ежемесячно	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам
21.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам

V. Устранение аварии и выполнение заявок населения

22	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ 2006/01)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 90 минут, на системах канализации в течение 90 минут; на системах энергоснабжения в течение 90 минут после получения заявки диспетчером.	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г.Москвы ставкам и тарифам
23	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5, ЖНМ-2004/03)	Локализация (прекращение) протечки кровли – смена Нарушение водоотвода – смена Замена разбитого стекла – смена зимой, 3 суток летом Неисправность освещения мест общего пользования – смена Неисправность электрической проводки, оборудования – смена Неисправность мусоропровода – смена Неисправность входных дверей – смена Устранение неисправности газового оборудования – смена Устранение утечек газа – немедленно Пуск остановившегося по технической причине лифта-в течение двух часов, с момента получения заявки	по установленным Правительством г. Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г. Москвы ставкам и тарифам

VI. Прочие услуги

 А. С. Оксук

24.	Дератизация	12 раз в год	по установленным Правительством г. Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г. Москвы ставкам и тарифам
25.	Дезинсекция	По заявкам	по установленным Правительством г. Москвы ставкам и тарифам	по установленным Правительством г. Москвы ставкам и тарифам
ИТОГО				

* - Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 № 465.

¹- Стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме определяется по нормам и правилам, установленным Правительством Москвы или уполномоченным органом, Приложение подлежит изменениям и дополнениям.

Управляющая организация:
ГУП ДЕЗ района Дорогомилово

Собственник:

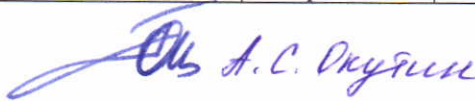


 подпись (ФИО)

_____ ()
 подпись фио

Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимост ь работ в год (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (руб./кв.м в месяц)	Гарантийны й срок на выполненн ые работы (лет)	Отметка о включении в состав работ
1	Фундаменты					
1.1	Устранение местных деформаций	май-август			1 год	
1.2	Восстановление поврежденных участков фундамента, отмостков. Проверка и ремонт продухов в цоколях здания	май-август			1 год	
2	Стены и перегородки					
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках					
2.1.1	Заделка трещин и выбоин	январь - декабрь			1 год	
2.1.2	Восстановление отдельных участков	январь - декабрь			1 год	
2.2	Внешние части Многоквартирного дома					
2.2.1	Герметизация стыков, трещин и выбоин в кирпичной кладке, восстановление участков кирпичной кладки	апрель - август			1 год	
2.2.2	Заделка и восстановление архитектурных элементов, замена и восстановление домовых знаков	апрель - август			1 год	
2.2.3	Ремонт и окраска цоколей	апрель-май			1 год	
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры					
2.3.1	Заделка трещин и выбоин	январь - декабрь			1 год	
2.3.2	Восстановление отделки отдельными участками	январь - декабрь			1 год	
2.3.3	Ремонт подъездов	один раз в 3-5 лет				
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах					
3.1.	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, ремонт и замена шиберных затворов	январь - декабрь			1 год	
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры					
4.1	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	май-август			1 год	
4.2	Восстановление и замена козырьков над входами в подъезды и подвалы	май-август			1 год	
5	Перекрытия					
5.1	Заделка швов и трещин, окраска этих участков	январь - декабрь			1 год	
6	Полы в помещениях общего пользования					
6.1	Замена, восстановление	январь -			1 год	

 А.С. Дюхин

	отдельных участков	декабрь				
7	Крыши					
7.1	Ремонт отдельных участков кровли (восстановление гидроизоляции, утепления, вентиляции).	апрель - сентябрь			1 год	
8	Водоотводящие устройства					
8.1	Укрепление и замена водосточных труб, колен, воронок, желобов	апрель - сентябрь			1 год	
9	Окна, двери в помещениях общего пользования					
9.1	Замена и восстановление отдельных элементов	январь - декабрь			1 год	
9.2.	Замена разбитых стекол окон и дверей	январь - декабрь			1 год	
9.3	Ремонт и укрепление входных дверей для зимней эксплуатации	май-август			1 год	
9.4	Ремонт и смена доводчиков	январь - декабрь			1 год	
9.5	Обслуживание и ремонт запирающих устройств и домофонов	январь - декабрь			1 год	
10	Лестницы					
10.1	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	январь - декабрь			1 год	
11	Системы холодного водоснабжения					
11.1	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем, при необходимости отключение и включение стояков	январь - декабрь, по мере необходимости и, в течение смены			1 год	
11.2	Ремонт, регулировка, утепление при подготовке к зимней эксплуатации	май-август			1 год	
12	Системы горячего водоснабжения					
12.1	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем, при необходимости отключение и включение стояков	январь - декабрь, по мере необходимости и, в течение смены			1 год	
12.2	Ремонт, регулировка, утепление при подготовке к зимней эксплуатации	май-август			1 год	
13	Канализация					
13.1	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем, в том числе ликвидация засоров	январь - декабрь, по мере необходимости и в течение смены			1 год	
14	Системы газоснабжения					
14.1	Восстановление работоспособности системы	январь - декабрь			1 год	
15	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка					

 А.Е. Оскан

15.1	Установка, замена электротехнических устройств и элементов, восстановление работоспособности электроснабжения здания (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	январь - декабрь, по мере необходимости, в течение смены			1 год	
15.2	Проверка заземления и изоляции кабелей	1 раз в год			1 год	
16	Системы теплоснабжения					
16.1	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем, ликвидация непрогревов и неисправностей в квартирах	январь – декабрь, по мере необходимости, в течение смены			1 год	
16.2	Консервация системы	апрель-май			1 год	
16.3	Ремонт, регулировка и испытание системы	май-август			1 год	
16.4	Промывка и опрессовка	май-август			1 год	
17	Системы вентиляции					
17.1	Прочистка вентканалов при подготовке к зимней эксплуатации	май-август			1 год	
17.2	Прочистка вентканалов	1 раз в год			1 год	
18	Лифты					
18.1	Обеспечение эксплуатации лифта и лифтового хозяйства	ежедневно круглосуточно			1 год	
18.2	Пуск остановившегося лифта по техническим причинам лифта.	по мере необходимости в течение 2 часов после получении информации			1 год	
19	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети					
19.1	Восстановление работоспособности систем	январь - декабрь, в соответствии с условиями договора			1 год	
20	Объекты внешнего благоустройства					
ИТОГО:						

Примечание: Таблица приложения заполнена Управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей МКД размеров финансирования Собственниками. При заполнении таблицы использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

Приложение подлежит изменениям и дополнениям.

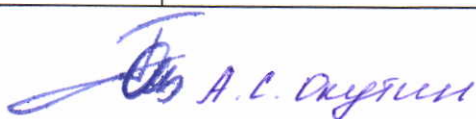
Управляющая организация
ГУП ДЕЗ района Дорогомилово

Собственник



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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали – 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчётный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учётом 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 учёта)
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 расчётный 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 учёта)
2. Горячее водоснабжение		
2.1. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали – 24 часа;	за каждый час превышения (суммарно за расчётный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учётом Примечания 1
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C.	а) за каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1 % за каждый час превышения (суммарно за расчётный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потреблённой воды производится по тарифу за холодную воду.
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды 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 учёта)


А.С. Оскутин

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 расчётный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 %; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учёта)
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 расчётный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учётом Примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения (Примечание 2): 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 расчётный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учётом Примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	отклонение напряжения, частота от действующих федеральных стандартов не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчётный период) -размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учётом
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 расчётный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учётом Примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учёта)
5.3. Давление сетевого газа: - не менее 0,0012 МПа; - не более 0,003 МПа (в ред. Постановления Правительства РФ от 21.07.08г. № 549)	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчётный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 %; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учёта).
6. Отопление		

 А.С. Оскубин

6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C; в) не более 8 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12°C; г) не более 4 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10 °C.	за каждый час, превышающий (суммарно за расчётный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учётом Примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха (Примечание 3): а) в жилых помещениях не ниже +18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 °C и ниже +20 (+22)°C; б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчётный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта 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 (бкгс/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 расчётный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учёта)

* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ (Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006г. №307).

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учёта, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объём (количество) не предоставленного 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 расчётной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация

ГУП ДЕЗ района Дорогомилово

единого заказчика

подпись
м.п.

ФИО

Собственник

подпись

ФИО

Сведения о доле собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам

№ п/п	№ квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ	Этаж	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, кв.м.)	Наименование, реквизиты, (дата и номер свидетельства собственности, дата сделки недвижимости имуществом года соответствующего документа)
1	2	3	4	5	6	7
1						
2						
3						
4						

Управляющая организация
ГУП ДЕЗ района Дорогомилово



 подпись _____
 м.п. _____

 ФИО

Собственник _____

 подпись _____ ФИО