**ДОГОВОР**
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**
**расположенного по адресу: ул. Сталеваров, д.14, корп.1**

г. Москва "06" марта 2013 г.

Государственное унитарное предприятие города Москвы «Дирекция единого заказчика района «Ивановское» (далее – Управляющая организация), в лице директора Кочояна Айка Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Государственное казенное учреждение «Инженерная служба района Ивановское», именуемое в дальнейшем Собственник, в лице исполняющего обязанности руководителя Евдокимова Валерия Анатольевича, действующей на основании Устава, являющееся представителем собственника города Москвы в отношении жилых помещений, площадью 882,90 м.кв., в многоквартирном доме по адресу: ул. Сталеваров, д.14, корп.1, действующее в соответствии с полномочиями, основанными на распоряжении Правительства Москвы от 14 мая 2008г. №1040-РП «О порядке выполнения государственными учреждениями города Москвы инженерными службами районов функций по представлению интересов города Москвы как собственник помещений в многоквартирных домах», именуемые далее стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «05» марта 2013 г. № б/н), хранящегося в Управе района «Ивановское».

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

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

**2. Предмет Договора**

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

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Сталеваров, д.14, корп.1, 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 Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

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

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома г.Москва, ул.Сталеваров, д.14. корп.1;
б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ – б/н;
в) серия, тип постройки II-68-01/16Ю;
г) год постройки – 1978;

д) этажность – 16;
е) количество квартир – 106;
ж) общая площадь с учетом летних помещений кв. м;
з) общая площадь жилых помещений без учета летних 5047,30 кв. м;
и) общая площадь нежилых помещений 3461,90 кв. м;
к) степень износа по данным государственного технического учета %;
л) год последнего комплексного капитального ремонта – нет;
м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - нет;
н) правовой акт о признании дома ветхим – нет;

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

## 3. Права и обязанности Сторон

**3.1. Управляющая организация обязана:**

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

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

Работы и услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества в Многоквартирном доме выполняются в соответствии со стандартами, Правилами и Нормами утвержденными Правительством РФ, указанными в приложении 3, 4.

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

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

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

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

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника удобным для него способом (по электронной почте, письменно на запрос, путем вывешивания информации на стенде в холле 1 этажа подъезда) о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

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

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

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

3.1.8. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги через систему единых информационных расчетных центров города Москвы (ЕИРЦ).

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

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

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

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

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, филиал ГБУ «Дирекция ЖКХиБ ВАО», 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. В соответствии с «Регламентом аварийно-технического обслуживания систем инженерного оборудования жилых и общественных зданий в г. Москве», утвержденным Правительством Москвы 08.01.2004 г. и Нормативом Москвы по эксплуатации жилищного фонда 2006/01 «Работы аварийного характера в жилых домах», утвержденным Постановлением Правительства Москвы №276-ПП от 25.04.2006г. обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) удобным для него способом (по электронной почте, письменно на запрос, путем вывешивания информации на стенде в холле 1 этажа подъезда) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством, а также согласно п. 3.1.13 и Приложения №3 к настоящему Договору.

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

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, 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 в сроки, оговоренные п.3.1.15 настоящего Договора.

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

- в случае поступления претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащем исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней обязана рассмотреть претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

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

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 30 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) удобным для него способом (письменное уведомление Председателя Совета МКД, выданное лично, либо высланное на его электронный адрес, письменно на запрос, путем вывешивания информации на стенде в холле 1 этажа подъезда)

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

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

3.1.18. 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.

3.1.19. 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 невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.20. 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.

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

3.1.22. Размещать на официальном сайте организации информирмацию об изменении размера платы за помещение в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы, коммунальные услуги не позднее 30-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.23. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных

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

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

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

3.1.26. 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.

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

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

3.1.31. Размещать сведения о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации о деятельности управляющих организаций, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, в течение срока действия настоящего Договор в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами города Москвы и настоящим Договором.

В соответствии с вышеназванным Стандартом информация также раскрывается путем размещения сведений на информационном стенде помещения Управляющей организации по адресу: ул. Чечулина, д.11, корп. 1.

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

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

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

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

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

Многоквартирном доме.

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

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

3.1.34. Заключить в соответствии с оформленным протоколом решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в интересах указанных собственников, договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией.

3.1.35. Принять участие в реализуемой Правительством Москвы программе льготного страхования жилых помещений, заключив со страховой организацией, отобранной на конкурсной основе Правительством Москвы для страхования в городе Москве благоустроенных применительно к условиям города Москвы жилых помещений (квартира, комната(ты) в коммунальной квартире), расположенных в многоквартирном доме, находящемся в пределах административных границ города Москвы, соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику (нанимателю) жилого помещения в установленном порядке на добровольной основе вносить страховые платежи за свое жилое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

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

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

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

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

В качестве гарантии обеспечения выступает страхование гражданской ответственности.

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

3.1.40. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в

Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).

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

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

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

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

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

3.1.46. По запросу Собственников (нанимателей, арендаторов) удобным для него способом (по электронной почте, письменно на запрос, путем вывешивания информации на стенде в холле 1 этажа подъезда) предоставить информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация.

3.1.47. По запросу Собственников (нанимателей, арендаторов) удобным для него способом (по электронной почте, письменно на запрос, путем вывешивания информации на стенде в холле 1 этажа подъезда) ознакомить с «Положением об оказании платных услуг ГУП «ДЕЗ района Ивановское».

**3.2. Управляющая организация вправе:**

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

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

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

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

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

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями №3 и №4 к настоящему Договору.

3.2.6. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение №7), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством в сроки, согласно Приложению №3, 4. Стоимость определяется в соответствии с «Положением об оказании платных услуг ГУП «ДЕЗ района Ивановское.

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

3.2.10. Заключение договоров на размещение рекламной продукции и оборудования в местах расположения объектов общего имущества многоквартирного дома по согласованию с собственниками многоквартирного дома.

3.2.11. Осуществление согласования проектно-сметной документации по перепланировке и переоборудованию жилых /нежилых помещений.

3.2.13. Представлять интересы собственников многоквартирного дома в арбитражных судах и судах общей юрисдикции города Москвы.

3.2.14. Производить контрольные снятия показаний с индивидуальных приборов учета расхода холодной и горячей воды, а также производить доначисления за потребленные коммунальные ресурсы на лиц незарегистрированных в помещении на основании акта комиссионного обследования жилых помещений.

**3.3. Собственник обязан:**

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

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

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

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

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

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

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

**3.4. Собственник имеет право:**

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

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

Согласно п.3.1.15 настоящего Договора – Собственник (наниматель) направляет претензию, связанную с неисполнением или ненадлежащем исполнением условий настоящего Договора. Управляющая организация в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней обязана рассмотреть претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязан указать причины отказа.

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

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

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

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

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

Размер платы за помещение для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год.

4.2. Цена Договора является ценой оказания услуг (обслуживания) всего МКД и определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, 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, в размере устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год, 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.

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 Многоквартирного дома

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

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

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

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

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных (информационных) документов, выставляемых с помощью системы ЕИРЦ по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного (информационного) документа.

4.8. В выставляемом с помощью системы ЕИРЦ, по поручению Управляющей организации, платежном (информационном) документе указываются:

- почтовый адрес жилых (нежилых) помещений, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

- наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта Управляющей организации в сети Интернет;

- указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемых жилищной и коммунальных услуг, размер тарифов (цен) на каждый вид предоставленной услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов, площадь, за которую взимается плата по предоставленным услугам по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме;

- реквизиты счета (расчетного, лицевого, специального – «транзитного»), на который вносится плата;

- площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан;

- объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг с учетом исполнения условий данного Договора;

- сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

- 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 может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре,

дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с п.4.7 и п.4.8 настоящего Договора.

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, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 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 Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

4.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий

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

4.20. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещения в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника и (или) за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Москвы.

4.20.1. Решение (п.4.20) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти города Москвы.

4.20.2. Решение (п.4.20) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

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

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

## 5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение №7 к настоящему Договору).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости 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. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер

нарушения, его 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. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

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

**б) по инициативе собственников в случае:**

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях **№ 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 уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

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

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

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с письменным уведомлением каждого Собственника, нанимателя (арендатора) в соответствии с утвержденным общим собранием собственников помещений порядком уведомления, должна уведомить органы исполнительной власти, ГКУ «ИС района Ивановское» о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

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

для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

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

## 8. Особые условия

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

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, 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 Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

## 9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 2 (два) года и действует с момента его подписания.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора с даты вступления его в действие.

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

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

## 10. Заключительные положения

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

**Приложения:**

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

**Реквизиты сторон:**

Управляющая организация:

**Государственное унитарное предприятие города Москвы «Дирекция единого заказчика района «Ивановское»**

_____ /А.В. Кочоян/

**м.п.**

Юридический адрес: 111555, г. Москва, ул. Молостовых, дом 3В
Фактический адрес: 105568, г. Москва, ул. Чечулина, дом 11, корп.1

Собственник

**Государственное казенное учреждение «Инженерная служба района Ивановское»**

_____ / В.А. Евдокимов /

Юридический адрес: 111555, г. Москва, ул. Молостовых, д.3В
Фактический адрес: 111555, г. Москва, ул. Молостовых, д.3В

Приложение 1
к Договору управления
многоквартирным домом

**Состав**
**и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:**
**ул. Сталеваров дом 14 корпус 1**

| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
|---|---|---|
| **I. Помещения общего пользования** | | |
| Помещения общего пользования | Материал пола – плитка<br>Площадь пола-м²861 | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Межквартирные лестничные площадки | Материал пола – плитка,бетон | Состояние-удовлетворительное |
| Лестницы | Количество лестничных маршей - 32 шт.<br>Материал лестничных маршей – ж/б<br>Материал ограждения – мет.<br>Материал балясин – мет.<br>Площадь – 286кв.м | Состояние-удовлетворительное |
| Лифтовые и иные шахты | Количество:<br>- лифтовых шахт — 1 шт. | Состояние-удовлетворительное |
| Коридоры | Материал пола – плитка<br>площадь пола 506.4 кв.м | Состояние-удовлетворительное |
| Технические подвалы | Количество – 1 шт.<br>Площадь пола – 490.4 кв.м<br>Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:<br>1. трубопровод ХВС;<br>2. трубопровод ГВС;<br>3. ЦО;<br>4. канализация.<br>5.внутренний водосток | Санитарное состояние -удовлетворительное<br>Требования пожарной безопасности - соблюдаются |
| **II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома** | | |
| Фундаменты | Вид фундамента – ж/б<br>Количество продухов 6 – шт. | Состояние - удовлетворительное |
| Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов – 1<br><br>Материал отделки: стен масляная окраска<br><br>Материал отделки потолков водоэмульсионная скраска 861м² | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | Площадь стен 2522кв. м<br>Материал стены и перегородок гипсобетон.<br>Материал отделки потолков Водоэмульсион.окраска | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Наружные стены и перегородки | Материал - ж/б блоки | Состояние - удовлетворительное |

| | | |
|---|---|---|
| Перекрытия | Количество этажей -16<br>Материал – ж/б плиты. | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Крыши | Количество – 1 шт.<br>Вид кровли - плоская<br>Материал кровли — рулон.<br>Площадь кровли – 626 кв.м<br>Протяженность ограждений - 433 м | Характеристика состояния - удовлетворительное<br>Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Двери | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования — 81шт.<br>из них:<br>деревянных — 80шт.<br>металлических- 1шт. | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Окна | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования — 16 шт.<br>из них деревянных — 0 шт. | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| **III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование** | | |
| Лифты и лифтовое оборудование | Количество — 2 шт.<br>В том числе:<br>грузовых - 1 шт.<br>Марки лифтов - ШУЛ<br>Грузоподъемность 0,32 т.<br>Площадь кабин – 2.8кв.м | Состояние-удовлетворительное |
| Мусоропровод | Количество –1шт.<br>Длина ствола –51м<br>Количество загрузочных устройств – 16шт. | Состояние ствола -удовлетворительное<br>Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Вентиляция | Количество вентиляционных каналов — 108 шт. | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | Количество водосточных труб –2 шт.<br>Тип водосточных желобов и водосточных труб - внутренние<br>Протяженность водосточных труб — 72 м | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Электрические водно-распределительные устройства | Количество — 1 шт. | Состояние - удовлетворительное |
| Светильники | Количество 144 шт. | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Магистраль с распределительным щитком | Количество — 1 шт.<br>Длина магистрали-80,0м | Состояние-удовлетворительное |
| Котлы отопительные | Количество - нет. | |
| Сети теплоснабжения | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:<br>1.100мм. Сталь 46,0 м.<br>2. 100 мм.,Сталь, 46,0м. | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество:<br>задвижек - 8шт.<br>Кранов — 152 шт.<br>Вентилей- 62 шт. | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Бойлерные, (теплообменники) | Количество- нет | |
| Элеваторные узлы | Количество — 1шт. | Состояние - удовлетворительное |
| Радиаторы | Материал и количество –<br>1. сталь, 392 шт. | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Полотенцесушители | Материал и количество –<br>1.оцинковка , 98шт. | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Трубопроводы холодной воды | Диаметр, материал и протяженность: | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к |

| | | |
|---|---|---|
| | 1. 100 мм. Сталь,42,0 м. | сезонной эксплуатации |
| Трубопроводы горячей воды | Диаметр, материал и протяженность:<br>1.100 мм. Оцинковка 42,0 м.<br>2.80 мм. Оцинковка, 48,0м. | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Количество:<br>задвижек — 4 шт;<br>вентилей - 12 шт.<br>Кранов - 12 шт. | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Коллективные приборы учета | Перечень установленных приборов учета, марка и номер:<br>1. ГВС;КМ-5<br>2. ЦО;КМ-5<br>3. ХВС; 65ВМХ | Состояние-удовлетворительное |
| Трубопроводы канализации | Диаметр, материал и протяженность:<br>1. 100 мм. Чугун- 58,0м. | Перечень и обьем работ определяется при подготовке к сезонной эксплуатации |
| Калориферы | Количество — 1 шт. | Состояние- удовлетворительное |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | Количество — 2 шт. | Состояние - удовлетворительное |

**Управляющая организация**

_____ /А.В. Кочоян /

**Собственник**

_____ /В.А. Евдокимов /

Приложение 2
к договору управления
многоквартирным домом

# Перечень
# технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
# : ул. Сталеваров, д.14, корп.1
# и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

| №№ п/п | Наименование документа | | Количество листов | Примечания |
|---|---|---|---|---|
| I. Техническая документация на многоквартирный дом | | | | |
| 1. | Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом) | | 7 | Копия |
| 2. | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме | | нет | |
| 3. | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | | нет | |
| 4. | Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности: | 4.1. инженерных коммуникаций | нет | |
| | | 4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета | нет | |
| | | 4.3. общих (квартирных) приборов учета | нет | |
| | | 4.4. индивидуальных приборов учета | нет | |
| | | 4.5. механического оборудования | нет | |
| | | 4.6. электрического оборудования | нет | |
| | | 4.7. санитарно-технического оборудования | нет | |
| | | 4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования | нет | |
| | | 4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества) | нет | |
| 5. | Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г. | | отсутствует | |
| II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы | | | | |
| 6. | Кадастровая карта (план) земельного участка | | отсутствует | |
| 7. | Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП | | отсутствует | |
| 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 | | нет | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **11.** | Протокол измерения шума и вибрации | нет | |
| **12.** | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации | нет | |
| **13.** | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями | нет | |
| **14.** | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета | нет | |
| **15.** | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование | нет | |
| **16.** | Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию | нет | |
| **17.** | Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | нет | |
| **18.** | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | нет | Электронный журнал заявок от населения на ОДС |
| **19.** | Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы:<br>договора<br>сметы<br>прочее | нет | |

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

**Управляющая организация**

_____ /А.В. Кочоян /

**Собственник**

_____ /В.А. Евдокимов /

Приложение 3
к договору управления
многоквартирным домом

# Перечень
## услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Сталеваров улица д.14 к.1

| Наименование работ | Периодичность | | Годовая плата* (руб.) | Отметка о включении в состав работ |
|---|---|---|---|---|
| **I.Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** | | | | |
| 1.Влажное подметание пола кабины лифта, лестничных площадок, маршей нижних 2-х этажей | Ежедневно, кроме воскр. и празд. | Согласно предусмотренного нормативом по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7. | | Включено |
| 2.Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа | 1 раз в неделю | | | Включено |
| 3.Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов | Ежедневно, кроме воскр. и празд. | | | Включено |
| 4.Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 1 раза в месяц | | | Включено |
| 5.Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в месяц | | | Включено |
| 6.Мытье окон | 1 раз в год | | | Включено |
| 7.Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, чердачных лестниц, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков | 1 раз в год | | | Включено |
| 8.Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 2 раза в год | | | Включено |
| **II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора** | | | | |
| 9.Вывоз твердых бытовых отходов | ежедневно | | | Включено |
| 10.Вывоз крупногабаритного мусора | по мере необходимости | | | Включено |
| | | | | |
| **III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** | | | | |
| 11.Укрепление водосточных труб, колен и воронок | По мере необходимости | | | Включено |
| 12.Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период | | | Включено |
| 13.Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования. | По мере необходимости | | | Включено |
| 14.Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период | | | Включено |

| | | | |
|---|---|---|---|
| утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей | | | |
| 15. Промывка и опрессовка системы центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период | | Включено |
| | | | |
| **IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** | | | |
| 16. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации, теплоснабжения электрических устройств (ЖНМ-96-01/1) | Прочистка канализационного лежака – 1 раз в год.<br>Проверка исправности канализационных вытяжек- 1 раз в год.<br>Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - 1 раз в год.<br>Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год. | | Включено |
| 17. Регулировка и наладка систем отопления | По мере необходимости | | Включено |
| 18. Замена и ремонт контрольных приборов учета | По мере необходимости | | Включено |
| 19. Техническое освидетельствование лифтов и лифтового хозяйства | 1 раз в месяц | | Включено |
| 20. Обслуживание рамп-систем | - | | Не включено |
| 21. Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности | 1 раз в месяц | | Включено |
| 22. Обслуживание электрических замков:<br>- системы домофонов;<br>- видеокамер;<br>- фотореле. | Согласно требованиям технических регламентов | | Включено |
| | | | |
| **V. Устранение аварии и выполнение заявок населения** | | | |
| 23. Устранение аварии (ЖНМ-96-01/1) | Выезд специалистов на место не позднее 30 мин. после получения сообщения с принятием мер по немедленной локализации аварии | | Включено |
| 24. Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5) | Протечка кровли – в течение смены, нарушение внутреннего водоотвода – 2 суток,<br>замена разбитого стекла – 3 суток, неисправность освещения мест общего пользования – в течение смены, неисправность электрической проводки оборудования – в течение смены, неисправность лифта - в течение смены. | | Включено |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **V!. Прочие услуги** | | |
| 25. [illegible]ания | По мере необходимости | | Включено |
| 26. [illegible]ания | По мере необходимости | | Включено |
| **ИТ[illegible]:** | ***Ставка на общем собрании собственников не определялась.** | | |

**Упра[illegible] организация**

_____ /А.В. Кочоян /

**Собственник**

_____ /В.А. Евдокимов /

Приложение 4
к договору управления
многоквартирным домом

# Перечень
## работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу Сталеваров улица д.14 к.1

| №№ п/п | Наименование работ | Дата начала и завершения работ | Стоимость работ в год (руб.) | Стоимость на 1 кв.м общ. площади (руб./кв.м в месяц) | Гарантийный срок на выполненные работы (лет) | Отметка о включении в состав работ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Фундаменты** | | | | | |
| 1.1 | | | | | 1 год | Включены работы согласно Постановлению Правительства Москвы от 24.04.2007г. №299-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации», Нормативов города Москвы по эксплуатации жилищного фонда |
| 1.2 | | | | | | |
| 1.3 | | | | | | |
| 2 | **Стены и перегородки** | | | | | |
| 2.1 | В подвалах, технических этажах, чердаках | | | | | |
| 2.1.1 | | | | | 1 год | |
| 2.1.2 | | | | | | |
| 2.1.3 | | | | | | |
| 2.2. | Внешние части многоквартирного дом, включая межпанельные швы | | | | | |
| 2.2.1 | | | | | 1 год | |
| 2.2.2 | | | | | | |
| 2.2.3 | | | | | | |
| 2.3 | В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры | | | | | |
| 2.3.1 | | | | | 1 год | |
| 2.3.2 | | | | | | |
| 2.3.3 | | | | | | |
| 3 | **Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах** | | | | | |
| 3.1 | | | | | 1 год | |
| 3.2 | | | | | | |
| 3.3 | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 4 | **Балконы, козырьки, лоджии и эркеры** | | | | | |
| 4.1 | | | | | 1 год | |
| 4.2 | | | | | | |
| 4.3 | | | | | | |
| 5. | **Перекрытия** | | | | | |
| 5.1 | | | | | 1 год | |
| 5.2 | | | | | | |
| 5.3 | | | | | | |
| 6 | **Полы в помещениях общего пользования** | | | | | |
| 6.1 | | | | | 1 год | Включены работы согласно Постановлению Правительства Москвы от 24.04.2007г. №299-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации», Нормативов города Москвы по эксплуатации жилищного фонда |
| 6.2 | | | | | | |
| 6.3 | | | | | | |
| 7 | **Крыши** | | | | | |
| 7.1 | | | | | 1 год | |
| 7.2 | | | | | | |
| 7.3 | | | | | | |
| 8 | **Водоотводящие устройства** | | | | | |
| 8.1 | | | | | 1 год | |
| 8.2 | | | | | | |
| 8.3 | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | **Окна двери в помещениях общего пользования** | | | | | |
| 9.1 | | | | | 1 год | Включены работы согласно Постановлению Правительства Москвы от 24.04.2007г. №299-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации», Нормативов города Москвы по эксплуатации жилищного фонда |
| 9.2. | | | | | | |
| 9.3 | | | | | | |
| 10 | **Лестницы** | | | | | |
| 10.1 | | | | | 1 год | Включены работы согласно Постановлению Правительства Москвы от 24.04.2007г. №299-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации», Нормативов города Москвы по эксплуатации жилищного фонда |
| 10.2 | | | | | | |
| 10.3 | | | | | | |
| 11 | **Системы холодного водоснабжения** | | | | | |
| 11.1 | | | | | **1 год** | Включены работы согласно Постановлению Правительства Москвы от 24.04.2007г. №299-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации», Нормативов города Москвы по эксплуатации жилищного фонда |
| 11.2 | | | | | | |
| 11.3 | | | | | | |
| 12 | **Системы горячего водоснабжения** | | | | | |
| 12.1 | | | | | 1 год | Включены работы согласно Постановлению Правительства Москвы от 24.04.2007г. №299-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации», Нормативов города Москвы по эксплуатации жилищного фонда |
| 12.2 | | | | | | |
| 12.3 | | | | | | |
| 13 | **Канализация** | | | | | |
| 13.1 | | | | | 1 год | Включены работы согласно Постановлению Правительства Москвы от 24.04.2007г. №299-ПП «О мерах по приведению |
| 13.2 | | | | | | |
| 13.3 | | | | | | |
| 14 | **Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования** | | | | | |
| 14.1 | | | | | 1 год | |
| 14.2 | | | | | | |
| 14.3 | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15 | **Системы теплоснабжения** | | | | | системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации», Нормативов города Москвы по эксплуатации жилищного фонда |
| 15.1 | | | | | 1 год | |
| 15.2 | | | | | | |
| 15.3 | | | | | | |
| 16 | **Системы вентиляции, дымоудаления** | | | | | |
| 16.1 | | | | | 1 год | |
| 16.2 | | | | | | |
| 16.3 | | | | | | |
| 17 | **Лифты** | | | | | |
| 17.1 | | | | | 1 год | |
| 17.2 | | | | | | |
| 17.3 | | | | | | |

**Управляющая организация**

_____ /А.В. Кочоян /

**Собственник**

_____ /В.А. Евдокимов /

Приложение 5
к договору управления
многоквартирным домом

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

| 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:<br>а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца;<br>б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам:<br>нарушение качества не допускается | отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:<br>а) в многоквартирных домах и жилых домах:<br>- не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см);<br>- не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);<br>б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:<br>а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;<br>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 учета) |
| 2. Горячее водоснабжение | | |
| 2.1. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора:<br>а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения;<br>б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения;<br>в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора:<br>а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС;<br>б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС | а) за каждые 3ОС снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения;<br>б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| 2.2. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам | отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 2.3. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора:<br>- не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см);<br>- не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:<br>а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;<br>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 учета) |
| 3. Водоотведение | | |
| 3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения:<br>а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца<br>б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 4. Электроснабжение | | |
| 4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:1<br>а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;<br>б) 24 часа - при наличии одного источника питания | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам | не допускается | за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 5. Газоснабжение | | |
| 5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года | не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям | отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается | при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 5.3. Давление сетевого газа:<br>не менее 0,003 МПа;<br>не более 0,005 МПа | отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом:<br>а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;<br>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 |
| 6. Отопление | | |
| 6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода | допустимая продолжительность перерыва отопления:<br>а) не более 24 часов | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на |

| | | |
|---|---|---|
| | **(суммарно) в течение одного месяца;<br>б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС,<br>в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС,<br>г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС** | **0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| **6.2. Обеспечение температуры воздуха:2<br>а) в жилых помещениях не ниже + 180С (в угловых комнатах +200С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С<br>б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000<br>Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С<br>Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С** | **отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается** | **за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:<br>а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;<br>б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления** |
| **6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:<br>а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)<br>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);<br>в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем** | **отклонение давления более установленных значений не допускается** | **за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |

**Примечания:**

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (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 не предоставления коммунальной услуги.

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

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

**Управляющая организация**

_____ / А.В. Кочоян /

м.п.

**Собственник**

_____ / В.А. Евдокимов /

Приложение 6
к договору управления
многоквартирным домом

# Сведения о доли Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам по адресу:Сталеваров ул. д.14 корп. 1

Общая площадь жилых помещений (без летних)-S1= 5047,30 м.кв.
в т.ч. в государственной собственности г. Москвы 882,90 м.кв.
в т.ч. в федеральной собственности 0,00 м.кв.

Общая площадь нежилых помещений (без летних)-S2= 3461,90 м.кв.
в т.ч. в государственной собственности г. Москвы 0,00 м.кв.
в т.ч. в федеральной собственности 0,00 м.кв.

| N п/п | Номер помещения по экспликации | Общая площадь помещения (без летних) кв.м. | Назначение помещения (жилое, не жилое) | Форма собственности (Федеральная, государственная города Москвы, частная) | Площадь, принадлежащая каждому собственнику помещения (S3) кв.м. | Правоустанавливающий документ о собственности с указанием номера и даты документы (договор купли-продажи, приватизация, др.) | Доля собственности в общем имуществе d=S3/(s1+s2)*100% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 4 | 3 | 54,8 | жилое | Государственная | 54,8 | Ордер № 5518 с АЖ от 02.04.1979г. | 0,644 |
| 22 | 16 | 64 | жилое | Государственная | 64 | Договор социального найма жилого помещения №5311-01-2010-0000831 от 01.06.2010г. | 0,752 |
| 45 | 31 | 51 | жилое | Государственная | 51 | Договор социального найма жилого помещения №5311-01-2010-0003574 от 28.10.2010г. | 0,599 |
| 49 | 35 | 50,8 | жилое | Государственная | 50,8 | Договор социального найма жилого помещения №5311-01-2009-0001107 от 28.09.2009г. | 0,597 |
| 76 | 52 | 51 | жилое | Государственная | 51 | Ордер № 4990 от 27.11.1978г. | 0,599 |
| 111 | 72,78 | 65,2 | жилое | Государственная | 65,2 | Договор социального найма жилого помещения №5311-01-2010-0004067 от 15.11.2010г. | 0,766 |
| 118 | 78 | 64,9 | жилое | Государственная | 64,9 | Договор социального найма жилого помещения №5311-01-2010-0004067 от 15.11.2010г. | 0,763 |
| 119 | 79 | 64,7 | жилое | Государственная | 64,7 | Ордер № 5003 от 23.11.1978г. | 0,760 |
| 120 | 80 | 50,9 | жилое | Государственная | 50,9 | Договор социального найма жилого помещения №5311-01-2010-0003588 от 28.10.2010г. | 0,598 |
| 121 | 81 | 34,1 | жилое | Государственная | 34,1 | Обменный ордер № 045560 от 07.05.1990г. | 0,401 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 129 | 86 | 65 | жилое | Государственная | 52,28 | Договор социального найма жилого помещения №5311-01-2008-0749464 от 14.08.2008г. | 0,614 |
| 130 | 86 | 65 | жилое | Государственная | 12,72 | Договор №5311-01-2009-0001136 от 02.10.2009г. | 0,149 |
| 131 | 87 | 50,8 | жилое | Государственная | 50,8 | Ордер № 5109 сер.АЖ от 01.12.1978г. | 0,597 |
| 139 | 93 | 64,8 | жилое | Государственная | 64,8 | Договор социального найма жилого помещения №5311-01-2010-0003581 от 08.11.2011г. | 0,762 |
| 140 | 94 | 51,2 | жилое | Государственная | 51,2 | Договор социального найма жилого помещения №5311-01-2010-0003578 от 28.10.2010г. | 0,602 |
| 142 | 96 | 34,1 | жилое | Государственная | 34,1 | Договор социального найма жилого помещения №5311-01-2010-8000087 от 16.02.2010г. | 0,401 |
| 148 | 100 | 65,6 | жилое | Государственная | 65,6 | Договор социального найма жилого помещения №995 от 06.03.2007г. | 0,771 |
| **Итого** | | | | | 882,90 | | |

Управляющая организация _____ /А.В. Кочоян/

Собственник _____ / В.А. Евдокимов /

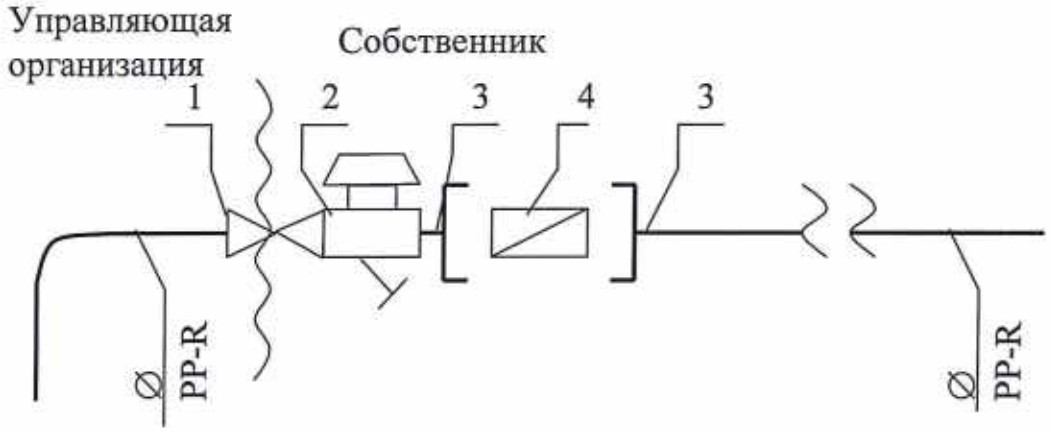
"Инженерная служба района Ивановское"

Приложение 7
к договору управления
Многоквартирным домом

**Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника**

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

**Схема**

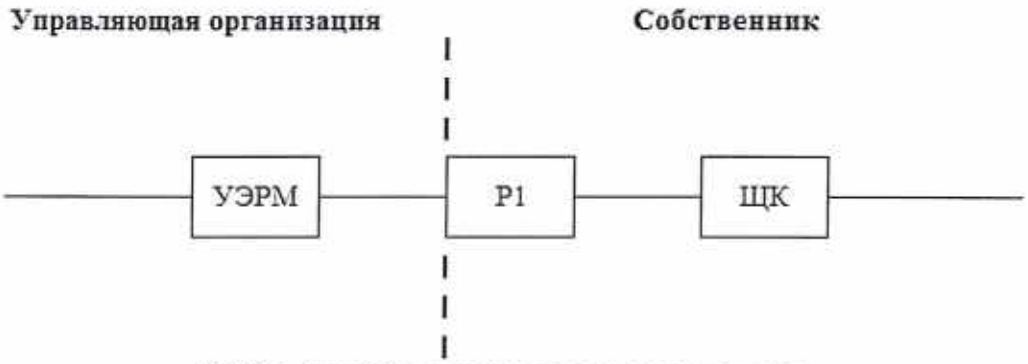



1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

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

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

**Схема**




УЭРМ - устройство этажное распределительное

Р1 - счётчик электронный, R-х тарифный

ЩК - щиток квартирный

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

**Управляющая организация** / А.В. Кочоян/

**Собственник** / В.А. Евдокимов /

**Дополнительное соглашение**
**о замене стороны в договоре управления многоквартирным домом расположенного по адресу:ул. Сталеваров, д.14, корп.1**

г. Москва «24» 11 2014г.

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник Ивановского района», именуемый в дальнейшем Управляющая организация, в лице руководителя Воробьева Дмитрия Ричардовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и ГКУ «ИС района Ивановское», именуемый в дальнейшем Собственник, в лице исполняющего обязанности руководителя Знаменской Натальи Николаевны, действующего на основании устава, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Заменить ГУП «ДЕЗ района «Ивановское» по договору управления многоквартирным домом расположенного по адресу: ул. Сталеваров д.14, корп.1 от 06.03.2013г. на Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник Ивановского района».

2. Внести следующие изменения в раздел "Адреса и реквизиты сторон" управления многоквартирным домом расположенного по адресу: ул. Сталеваров д.14, корп.1 от 06.03.2013г.:

Управляющая организация:

Юридический адрес: 105568 город Москва, улица Чечулина, д.11, корп.1

Фактический адрес: 105568 город Москва, улица Чечулина, д.11, корп.1

3. С 24 ноября 2014г. все права и обязанности ГУП «ДЕЗ района «Ивановское» по договору управления многоквартирным домом расположенного по адресу: ул. Сталеваров д.14, корп.1 от 06.03.2013г. переходят к Государственному бюджетному учреждению города Москвы «Жилищник Ивановского района».

4. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

5. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 24.11.2014г.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим соглашением, остаются в силе и действуют условия договора управления многоквартирным домом расположенного по адресу: ул. Сталеваров д.14, корп.1 от 06.03.2013г.

7. Реквизиты и подписи сторон:

**ГБУ «Жилищник Ивановского района»**
Руководитель

_____ /Д.Р.Воробьев/

**ГКУ «ИС района Ивановское»**
Исполняющий обязанности руководителя

_____ /Н.Н.Знаменская/