

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

"01" ноября 2016г.

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник Бескудниковского района» (далее - Управляющая организация) в лице директора Цоя Станислава Климовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-44», в лице председателя правления Бедретдиновой Инны Наильевны, действующего на основании Устава, являющегося добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 127474 г. Москва, Дмитровское шоссе д.76 корп.1 (далее - Собственник), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях реализации полномочий ЖСК-44 как представителя собственников помещений многоквартирного дома по адресу: 127474 г. Москва, 2016 г. хранится в правлении ЖСК). Дмитровское шоссе д.76 корп.1 (далее – Многоквартирный дом), (протокол № от «19» октября 2016г.)

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

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

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий для собственника нежилого помещения, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление эксплуатационных услуг собственнику нежилых помещений, а также иным лицам, пользующимися нежилыми помещениями на законных условиях.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. 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.

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 Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В

случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), которые могут быть предусмотрены отдельным дополнительным соглашением к Договору управления.

3.1.4. Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.5. Через систему Многофункциональных центров города Москвы (МФЦ):

- принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества и другие услуги;

- посредством платежных документов информировать Собственника об изменении размера платы, пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании и текущим ремонтом общего имущества;

- обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 30 числа оплачиваемого месяца;

- по требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, обеспечить выставление платежных документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

- информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

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

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, а также к порче 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.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей 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.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении эксплуатационных услуг, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника нежилых помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании)

произвести перерасчет платы за текущий месяц.

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

3.1.13. 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 нежилых помещений. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.14. В случае предоставления эксплуатационных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за эксплуатационные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.15. Обеспечить Собственника и иных лиц, пользующихся нежилыми помещениями Собственника на законных основаниях, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.16. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещений Собственника согласовать с ним время доступа в помещения или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещений.

3.1.17. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.18. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями Собственника на законных основаниях, производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также обеспечить 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).

3.1.19. 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. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных Собственником. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.20. На основании заявки Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещениям Собственника.

3.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещений или наличия иного законного основания.

3.1.22. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему нежилыми помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.23. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений собственников. В случае законного решения собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры.

3.1.24. В соответствии с оформленным протоколом решения собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией.

3.1.25. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет

расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.26. 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 жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу 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.

3.1.27. Произвести или организовать выверку расчетов по платежам, внесенным Собственником помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных собственником начислений и осуществленных ими оплат, и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по акты выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.28. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает:

страхование гражданской ответственности управляющей организации.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения, оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.29. Оказать содействие 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).

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение своих обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате эксплуатационных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за эксплуатационные услуги по фактическому количеству в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

3.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.6. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

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

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещения, а также иные платежи, установленные действующим законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещениями.

3.3.2. При не использовании помещений в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой 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 приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения Собственника и их оплаты;

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 Многоквартирного дома;

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 нежилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтно-строительных работ с 20.00 до 8.00 час.);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. 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 аренды, в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на арендатора с указанием арендатора (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене арендатора;

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

3.3.7. 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 Управляющей организацией, 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 не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору арендатору данных нежилых помещений в случае сдачи их в аренду.

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему каждому собственнику помещений согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы 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 (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

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

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

4.4. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения рассчитывается в соответствии с ежегодно утверждаемой Правительством Москвы ставкой планово-нормативного расхода. Плата вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за помещение вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставляемых с помощью системы МФЦ района по

поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за нежилые помещения может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.6. В выставляемом с помощью системы МФЦ района по поручению Управляющей организации платежном (информационном) документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, размер платы за содержание и ремонт нежилых помещений, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате помещений за предыдущие периоды.

4.7. Сумма начисленных в соответствии с условиями настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.8. Собственник и иные лица, пользующиеся помещением Собственника на законных основаниях, вносят плату за нежилые помещения Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном документе системы ЕИРЦ района.

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

4.10. 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. не оказания части услуг и/или не выполнения части 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 исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемых нежилых помещений в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.11. Собственник и иные лица, пользующиеся помещениями Собственника на законных основаниях, вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.12. 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.

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

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов системы МФЦ района.

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании заключенного дополнительного соглашения к настоящему Договору.

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

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

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.

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, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение, 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. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке установленном законодательством.

5.5. Собственник нежилых помещений несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу других собственников помещений в Многоквартирном доме, возникший в результате его действий, в порядке установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

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

Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию 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);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия

установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и общему имуществу Многоквартирного дома;
- неправомерных действий Собственника

по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, подрядной организации, свидетелей 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 (арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (других собственников или арендаторов). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику под расписку.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещениями и приложением соответствующего документа;

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

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник нежилых помещений должен быть предупреждён не позже, чем за три 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.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В иных, предусмотренных законом, случаях.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

7.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

7.8. 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 в Арбитражном суде города Москвы.

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, 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 таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с 01 ноября 2016 года.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;

2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;
3. Перечень услуги работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
5. Сведения о нежилых помещениях Собственника.
6. Сведения о жилых помещениях Собственника.

11. Реквизиты сторон

Собственник

Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-44»

Адрес (юр./факт): 127474, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.76 корп.1

Р/с 40703810300000000145

АО «Алма Банк»

БИК 044525408

ИНН 7713035672

КПП 771301001

Председатель правления



/Бедретдинова И.Н. /

Управляющая организация

ГБУ «Жилищник Бескудниковского района»

Юр.адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское шоссе, д.91,
стр.1 тел. 8(499) 487-04-90

Факт.адрес: 127474 г. Москва, Бескудниковский б-р,
д.32А

ГУ Банка России по ЦФО

Л/с 2693142000800940

Р/с 40601810245253000002

Директор



/Цой С.К./

**Состав
и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Дмитровское шоссе д.76 корп.1**

(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – ___ шт. Площадь пола – ___ кв.м Материал пола –	Количество помещений требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе: пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м).
Межквартирные лестничные площадки	Количество – _ шт. Площадь пола – _ кв.м Материал пола –	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – шт. Материал лестничных маршей – Материал ограждения – Материал балясин – Площадь –	Количество лестниц, требующих ремонта - ___ шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт. ограждений - _____ шт. балясин – шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт — _ шт. - иные шахты - (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - _ шт. Количество иных шахт требующих ремонта - _____ шт.
Коридоры	Количество – ___шт. Площадь пола – ___ кв.м Материал пола –	Количество коридоров, требующих ремонта - _____ шт. в том числе пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м)
Технические этажи	Количество – _шт. Площадь пола – _ кв.м Материал пола -	Санитарное состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – _ шт. Площадь пола – ___ кв.м	Санитарное состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - <u>соблюдаются</u> (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – ___ шт. Площадь пола – _ кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. <u>центральное отопление</u> ; 2. <u>ХВС</u> ; 3. <u>ГВС</u> ; 4. <u>канализация</u> 5. электроосв. 220 V Перечень установленного инженерного оборудования: 1. <u>приборы учета ГВС</u> ; 2. <u>приборы учета ХВС</u> ;	Санитарное состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - <u>соблюдаются</u> (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. 2. 3. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____;
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дом		
Фундаменты	Вид фундамента – Количество продухов - ___шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта - _____ шт.

Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов — шт. Площадь стен в подъездах кв. м Материал отделки: стен Площадь потолков кв. м Материал отделки потолков	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте — кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен кв. м Материал стены и перегородок Материал отделки стен Площадь потолков кв. м Материал отделки потолков	Площадь стен нуждающихся в ремонте - кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал — Площадь — тыс. кв. м Длина межпанельных швов — м	Состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворит. или неудовлетворит., если неудовлетворит. - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в рем. -м.
Перекрытия	Количество этажей - Материал — Площадь - кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - кв.м
Крыши	Количество — шт. Вид кровли - (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли — Площадь кровли — кв.м Протяженность свесов - м Площадь свесов — кв. м Протяженность ограждений — м	Характеристика состояния - <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования — шт. из них: деревянных — шт. металлических — шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта — шт. из них деревянных - шт. металлических — шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования — шт. из них деревянных - шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - шт. из них деревянных - шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество — шт. В том числе: грузовых — шт. Марки лифтов - т Грузоподъемность т Площадь кабин — кв.м	Количество лифтов требующих: замены - шт. капитального ремонта - шт. текущего ремонта - шт.
Мусоропровод	Количество — шт. Длина ствола — м Количество загрузочных устройств — шт.	Состояние ствола <u>удовлетворит.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов — шт. Материал вентиляционных каналов - <u>гипсобетон</u> Протяженность вентиляционных каналов — м Количество вентиляционных коробов — шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - шт. Материал - ; Количество дымовых труб - шт. Материал -	Состояние вентиляционных труб (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные	Количество желобов — шт. Количество водосточных труб —	Количество водосточных желобов требующих: замены - шт.

трубы	шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - _____ м Протяженность водосточных желобов - _____ м	ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб требующих замены - _____ шт. ремонта - _____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество — _ шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - _шт.	Количество светильников, требующих замены - _ шт. Количество светильников требующих ремонта - _ шт.
Системы дымоудаления	Количество — _ шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество — _шт. Длина магистрали — _м.	Длина магистрали, требующая замены - _____ м Количество распределительных щитков требующих ремонта - _____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - _м.	Длина сетей, требующая замены - _____ м
Котлы отопительные	Количество - шт.	Состояние(удовлетворит., или неудовлетворит., если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. мм. _ м 2. мм. _ м 3. мм _ м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: Протяженность труб требующих ремонта - _____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: здвижек — _шт. вентилей — _шт. Кранов — _шт.	Требуется замены или ремонта: здвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - шт.	Состояние (удовлетворит., или неудовлетворит., если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество — _шт.	Состояние удовлетворит. (удовле., или неудовл., если неудовле. - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество — чугун _шт.	Требуется замены (материал и количество): 1.
Полотенцесушители	Материал и количество - оцинков. _шт.	Требуется замены (материал и количество): 1.
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____ -	Состояние (удовлетворит., или неудовлетворит., если неудовлетворит. - указать дефекты)
Насосы	Количество - _____ шт. Марка насоса: 1. _____ ;	Состояние (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. мм. , _м. 2. мм. Сталь, _м. 3. мм Сталь, _м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: Протяженность труб, требующих окраски - _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. мм. Сталь, _м. 2. мм. Сталь, _м. 3. мм, Сталь, _м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. Протяженность труб, требующих окраски - _____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: здвижек — _шт.; вентилей — _шт. Кранов — _шт.	Требуется замены или ремонта: здвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1; 2; 3.	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета:
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____ ;	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное,

Трубопроводы канализации	2. _____ Диаметр, материал и протяженность: 1. мм. , м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	если неудовлетворительное - указать дефекты) Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Калориферы	Количество — _____ шт.	Состояние <u>удовлетворит.</u> (удовлетворит., или неудовлетворит., если неудовл. - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - _____ шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование:	Указать состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома¹		
Общая площадь	земельного участка - _____ га; в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.	Указать состояние (удовлетворит., или неудовлетворит., если неудовл. - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы <u>есть</u> (есть/нет), если есть, перечислить: качели — шт.; песочница — шт.; качели-качалка — шт.; лестница — шт.; горка — шт; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столы - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать состояние (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Управляющая организация



Цой С.К.

Собственник



Бедретдинова И.Н.

Приложение 2
к договору управления

¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

**Перечень
технической документации на многоквартирный дом по адресу:
Дмитровское шоссе д.76 корп.1
(адрес многоквартирного дома)**

и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)	имеется	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	имеется	
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	имеется	
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	имеется
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	имеется
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	
		4.4. индивидуальных приборов учета	имеется
		4.5. механического оборудования	
		4.6. электрического оборудования	имеется
		4.7. санитарно-технического оборудования	имеется
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	
		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)	имеется
			для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
			для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
5.	Кадастровая карта (план) земельного участка ²	имеется	
6.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ³		
7.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство	имеется	

² 1,2 Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

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

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



Цой С.К.

Собственник



Бедретдинова И.Н.

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по
адресу: Дмитровское шоссе д.76 корп.1
(адрес многоквартирного дома)**

№№ п/п	Наименование работ	Периодичность	
-	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка влажной шваброй	ежедневно	но не реже предусмотренного нормативами* по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8
-	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	1 раз(а) в неделю	
-	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз(а) в месяц	
-	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раз(а) в год	
-	Мытье и протирка окон в помещениях общего пользования, дверей, включая двери мусорных камер	1 раз(а) в год	
-	Уборка чердачного и подвального помещения	2 раз(а) в год	
-	Подготовка зданий к праздникам	1 раз(а) в год	
-	Подметание земельного участка в летний период	_____ раз(а) в сутки	
-	Полив тротуаров	По мере необходимости	
-	Убора мусора с газона, очистка урн	_____ раз в неделю	
-	уборка мусора на контейнерных площадках	_____ раз в неделю	
-	Полив газонов	По мере необходимости	
-	Стрижка газона	По мере необходимости	
-	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости	
-	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.	
-	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	_____ раз в сутки	
-	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее _____ часов после начала снегопада.	
-	Ликвидация скользкости	По мере необходимости	
-	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости	
-	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	
-	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	
-	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз(а) в год	
-	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период	
-	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости	
-	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоотводящих каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
-	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний пер.	
-	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежачка _____ случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек _____ проверок в год. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах - _____ проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - _____ раз в год.	
-	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности	

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

-	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов требующих проведения поверки 2 шт.
-	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
-	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
-	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
-	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
-	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение <u>60</u> минут; на системах канализации в течение <u>60</u> минут; на системах энергоснабжения в течение <u>60</u> минут после получения заявки диспетчером.
-	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - <u>1</u> сутки(ок), нарушение водоотвода - <u>5</u> сутки(ок), замена разбитого стекла - <u>1</u> сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - <u>1</u> суток, неисправность электрической проводки оборудования - <u>3</u> часов, неисправность лифта - <u>12</u> часов с момента получения заявки.
-	Дератизация	<u>1</u> раза в месяц
-	Дезинсекция	По заявкам

Управляющая организация



Цой С.К.

Собственник



Бедретдинова И.Н.

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу
Дмитровское шоссе д.76 корп.1
(адрес многоквартирного дома)**

п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ
1	Фундаменты				
1.1					
1.2					
1.3					
2	Стены и перегородки				
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках				
2.1.1					
2.1.2					
2.1.3					
2.2.	Внешние части Многоквартирного дома, включая межпанельные швы				
2.2.1					
2.2.2					
2.3	В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры				
2.3.1					
2.3.2					
2.3.3					
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
3.1.					
3.2					
3.3					
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры				
4.1					
4.2					
4.3					
5.	Перекрытия				
5.1					
5.2					
5.3					
6	Полы в помещениях общего пользования				
6.1					
6.2					
6.3					
7	Крыши				
7.1					
7.2					
7.3					
8	Водоотводящие устройства				
8.1					
8.2					
8.3					
9	Окна двери в помещениях общего пользования				
9.1					
9.2					
9.3					
10	Лестницы				
10.1					
10.2					
10.3					

11	Печи, котлы				
11.1					
11.2					
11.3					
12	Системы холодного водоснабжения				
12.1					
12.2					
12.3					
13	Системы горячего водоснабжения				
13.1					
13.2					
13.3					
14	Канализация				
14.1					
14.2					
14.3					
15	Системы газоснабжения				
15.1					
15.2					
15.3					
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка				
16.1					
16.2					
16.3					
17	Системы теплоснабжения				
17.1					
17.2					
17.3					
18	Системы вентиляции, дымоудаления				
18.1					
18.2					
18.3					
19	Лифты				
19.1					
19.2					
19.3					
20	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети				
20.1					
20.2					
20.3					
21	Объекты внешнего благоустройства				
21.1					
21.2					
21.3					
ИТОГО:					
ИТОГО на 1 м2 общей площади (руб./м2 в месяц)					

Управляющая организация



Цой С.К.

Собственник



Бедретдинова И.Н.

Сведения о нежилых помещениях, собственника

по адресу: Дмитровское шоссе д.76 корп.1

№ п/п	Этаж, № нежилого помещения по экспликации БТИ	Доля собственника в помещении по правоустанавливающему документу (доля, процент, м2) Общая площадь нежилого помещения по экспликации БТИ (м2)	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности, или указание на наличии сведений в Реестре СЖС

Управляющая организация



Иой СК.

Собственник



Бедретдинова И.Н.

Сведения о жилых помещениях, собственника
по адресу: Дмитровское шоссе д.76 корп.1

№ п/п	Этаж, № нежилого помещения по экспликации БТИ	Доля собственника в помещении по правоустанавливающему документу (доля, процент, м2) Общая площадь нежилого помещения по экспликации БТИ (м2)	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности, или указание на наличии сведений в Реестре СЖС

Управляющая организация



Цой С.К.

Собственник



Бедрегдинова И.Н.

