

ДОГОВОР № НЗ-5/34
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

«01» января 2016 г.

Государственное бюджетное учреждение «Жилищник района Нагатинский затон», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Прасола Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЖСК «Шлюз», (далее – ЖСК), созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **ул. Затонная, дом 14 корп. 1** (далее–Многоквартирный дом), действующее по поручению, от имени, за счет и в интересах членов ЖСК и Собственников помещений в Многоквартирном доме (далее- Собственники), в лице председателя правления ЖСК Винник Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее- Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления ЖСК (общего собрания членов ЖСК) (протокол № 2 от «13» декабря 2015 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора. По данному Договору ЖСК выступает от имени и в интересах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех Собственников помещений в Многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

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 постановлением Правительства 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 услуг Собственникам, а также членам семей собственников, нанимателям и членам его семьи, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию ЖСК 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: **ул. Затонная, дом 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..

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- **ул. Затонная, дом 14 корп. 1;**
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ –
- в) серия, тип постройки – П-18/22
- г) год постройки – 1968 год;
- д) этажность – 12 этажей;
- е) количество квартир – 178 квартир;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений – 7315,2 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних – 7102,4 кв. м;

H3-5/34

ДОГОВОР № ЖНЗ-01-13—
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

«01» января 2016 г.

Государственное бюджетное учреждение «Жилищник района Нагатинский затон», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Прасола Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЖСК «Шлюз», (далее – ЖСК), созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **ул. Затонная, дом 14 корп. 1** (далее–Многоквартирный дом), действующее по поручению, от имени, за счет и в интересах членов ЖСК и Собственников помещений в Многоквартирном доме (далее- Собственники), в лице председателя правления ЖСК Винник Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее- Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления ЖСК (общего собрания членов ЖСК) (протокол № 2 от «13» декабря 2015г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора. По данному Договору ЖСК выступает от имени и в интересах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех Собственников помещений в Многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

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 постановлением Правительства 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 услуг Собственникам, а также членам семей собственников, нанимателям и членам его семьи, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию ЖСК 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: **ул. Затонная, дом 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..

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- **ул. Затонная, дом 14 корп. 1;**
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ –
- в) серия, тип постройки – П-18/22
- г) год постройки – 1968 год;
- д) этажность – 12 этажей;
- е) количество квартир – 178 квартир;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений – 7315,2 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних – 7102,4 кв. м;

- и) общая площадь нежилых помещений - 19 кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета _____ %
- л) год последнего комплексного капитального ремонта _____
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;

н) правовой акт о признании дома ветхим _____;

о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;

п) кадастровый номер земельного участка _____.

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 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.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):¹

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

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями Договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков. Осуществлять контроль за соблюдением условий Договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренные решением Правления ЖСК:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- других услуг.

¹ Перечень коммунальных услуг установлен в части 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Указанные договоры заключаются после согласования их с ЖСК.

3.1.5. Информировать ЖСК и/или Собственников о заключении указанных в п.п. 3.1.3. и 3.1.4. Договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.7. Информировать ЖСК о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором.

3.1.8. Информировать в письменной форме ЖСК об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.

3.1.9. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить ЖСК о причинах нарушения. 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.

3.1.10. 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 ЖСК в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку от ЖСК собственников жилья на их устранение.

3.1.11. Заключить с государственным учреждением, осуществляющим функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы (далее - государственное учреждение), Договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги собственникам помещений Многоквартирного дома.

3.1.12. Предоставлять ЖСК по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.13. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки ЖСК в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.14. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома.

3.1.15. На основании заявки ЖСК направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает ЖСК по настоящему Договору.

3.1.16. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ЖСК в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить по согласованию с ЖСК в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.17. Рассматривать предложения и заявления ЖСК, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать ЖСК о принятом решении.

3.1.18. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять ЖСК на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету доходов и расходов) на предстоящий год по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.19. Не допускать использование жилищного и нежилого фондов, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.1.20. Предоставлять ЖСК отчет о выполнении договора за истекший календарный год в

течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, по формам, установленным Правительством Москвы.

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.

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 ЖСК и/или Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

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

3.2.5. Готовить, в соответствии с условиями п.п. 4.1.- 4.2. Договора, предложения ЖСК по установлению² на предстоящий год:

- *смету затрат на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;*

- *перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями №3 и №4 к настоящему Договору.*

3.2.6. 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.

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

3.3. ЖСК обязано:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании) ЖСК и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ЖСК, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.2. 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, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. Доводить до Собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации, а если такое собрание в очной форме не проводится - в порядке, определенном решением общего собрания Собственников (размещать на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах и т.п.).

3.3.5. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений по вопросам использования общего имущества.

3.3.6. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих

обязательств, принятых ими в силу членства в ЖСК или заключенных с ЖСК Договоров:

3.3.6.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ЖСК, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, проживающих в его помещении(ями).

3.3.6.2. При неиспользовании помещения(й) 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.

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

3.3.6.4. 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

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

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

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

3.3.7. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.4. ЖСК вправе:

3.4.1. Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.2. Требовать перерасчета 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 постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. N 354.

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

4. Порядок определения цены договора, размера платы за управление многоквартирным домом ЖСК, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего договора определяется:

- размером платы за управление многоквартирным домом;
- размером платы содержание и ремонту общего имущества;
- размером платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.3. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно - до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за услуги, указанные в п. 3.1.4. настоящего договора, вносится в порядке, установленном соответствующими договорами, согласованными с ЖСК.

4.5. Плата по настоящему договору вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организации или государственным учреждением (пункт 3.1.11).

4.6. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему договору выставляется уполномоченным государственным учреждением не позднее 20 числа оплачиваемого месяца. В платежном документе должно быть указано, за какой период производится оплата по договору, сумма за оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сумма на оплату коммунальных услуг, без НДС, согласно п.п. 29, 30 п. 3 ст. 149 НК РФ.

4.7. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 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. ЖСК вносит плату по настоящему договору на указанный в платежном документе счет.

4.9. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих работ, указанная в

приложениях N 3 и N 4 к настоящему договору, исключается из платы за помещение в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения). 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 следующих месяцах.

4.10. 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 постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. N 307, и приложением N 6 к настоящему договору.

4.11. 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.

4.12. ЖСК жилья вправе осуществить предоплату за текущий месяц и за более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации соответствующие счета. В случае расчетов, производимых по приборам учета (общедомовому, индивидуальному, коллективному) осуществляется перерасчет размера платы.

4.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания членов ЖСК о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

4.14. Очередность погашения требований по денежным обязательствам ЖСК перед Управляющей организацией определяется в соответствии с законодательством.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить ЖСК неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения. По соглашению сторон неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. Управляющая организация обязана уплатить ЖСК штраф в случае отсутствия связи с диспетчерской службой более 30 минут в размере 10 (десяти) МРОТ за каждый случай нарушения при доказанной вине Управляющей организации.

5.4. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы по настоящему договору, ЖСК обязано уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, и настоящим договором.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за исполнением договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинения вреда

6.1. ЖСК осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по

исполнению настоящего договора посредством:

- осмотра (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение ЖСК, оформленное в письменном виде.

6.2. Помимо указанных выше действий, ЖСК вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (административно-техническая инспекция, мосжилинспекция, госпожнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие) для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.3. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего договора, ЖСК вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания членов ЖСК для принятия соответствующих решений с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

6.4. В случаях нарушения условий настоящего договора сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу ЖСК, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или имуществу лиц, в интересах которых выступает ЖСК по настоящему договору неправомерными действиями Управляющей организации, по требованию любой из сторон договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и ЖСК. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей организации и/или подрядной организации), представитель ЖСК и другие лица.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта.

Акт составляется в четырех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий - ЖСК, четвертый остается в Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе ЖСК в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего договора и копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.2.2. по соглашению сторон.

7.2.3. в судебном порядке.

7.2.4. в связи с окончанием срока действия договора или по заявлению одной из сторон до окончания срока его действия о прекращении настоящего договора с уведомлением другой стороны не позже чем за три месяца.

7.2.5. Договор прекращается в случае ликвидации ЖСК или Управляющей организации.

7.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного заявления за исключением случаев, указанных в настоящем договоре.

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

7.6. В случае переплаты ЖСК средств за услуги по настоящему договору, на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить ЖСК о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный ЖСК счет.

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 заявлению одной из сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Сторона по настоящему договору, 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 деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

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 стороны 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 до **31.12.2016 г.** и вступает в действие с даты его подписания.

10.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из сторон. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

Договор составлен на ____ страницах и содержит 6 приложений на ____ страницах:

№ 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 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 Примерные функции управления Управляющей организации по договору управления многоквартирным домом с ЖСК;

11. Реквизиты сторон

Управляющая организация:
ГБУ «Жилищник района Нагатинский затон»

Юридический адрес: 115407, г. Москва,
Нагатинская наб., д. 54.
Фактический адрес: 115407, г. Москва,
Нагатинская наб., д. 54.
ИНН/КПП 7725276584/772501001,
Счет № 40601810000003000002 в Отделении 1
Москва
Лицевой счет 2699142000931112
БИК 044583001
Тел. 8-499-782-13-21

ЖСК «Шлюз»

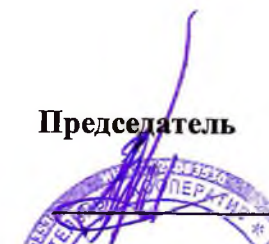
Юридический адрес: 115142, ул. Затонная, д.
14 корп. 1
Фактический адрес: 115142, ул. Затонная, д.
14 корп. 1
ИНН/КПП 7725003530/772501001
Корр. Счет 30101810400000000225
«Сбербанк России»
Расч. Счет 40703810338250101184
Тел. 8-917-541-24-81

Директор



А.В. Прасол

Председатель



В.А. Винник

Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
Затонная, д.14к.1
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 96 шт. Площадь пола – 1040 кв.м Материал пола - плитка	Количество помещений требующих текущего ремонта – не треб.. в том числе: пола – не треб. (площадь пола требующая ремонта – кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 24 шт. Площадь пола – 515 кв.м Материал пола - плитка	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта – не треб.. в том числе пола – не треб. (площадь пола требующая ремонта – кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 48 шт. Материал лестничных маршей ж/б Материал ограждения - мет Материал балясин - мет Площадь 525 кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта – не треб.. В том числе: лестничных маршей - шт. ограждений - шт. балясин – шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 4 шт. - иные шахты - шт. (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - шт. Количество иных шахт требующих ремонта - шт.
Коридоры	Количество – 48 шт. Площадь пола 515 кв.м Материал пола - плитка	Количество коридоров, требующих ремонта – не треб.. в том числе пола - шт. (площадь пола требующая ремонта – кв.м)
Технические этажи	Количество – 0 шт. Площадь пола – 0 кв.м Материал пола –	Санитарное состояние - (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – 1 шт. Площадь пола 454 кв. м	Санитарное состояние – не треб. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – 1 шт. Площадь пола – 454 кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. Ц/О; 2. ГВС; 3. ХВС; 4. канализация Перечень установленного инженерного оборудования:	Санитарное состояние – не треб. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____ Перечислить оборудование и инженерные

	1. Эл.узел; 2. Приборы учета; 3. Задвижки_.	коммуникации, нуждающееся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – ж/б блоки Количество продухов – 8 шт.	Состояние - не треб. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта – не треб..
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов 2 шт. Площадь стен в подъездах 2020 кв. м Материал отделки: стен в/эм.. Площадь потолков 1170 кв. м Материал отделки потолков в/эм.	Количество подъездов нуждающихся в ремонте – не треб. Площадь стен нуждающихся в ремонте – не треб. кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - не треб. кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 2020 кв. м Материал стены и перегородок гипсобетон. Материал отделки стен в/эм. Площадь потолков 1170 кв. м Материал отделки потолков в/эм.	Площадь стен нуждающихся в ремонте – не треб. кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте – не треб. кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал - керамзитобет. Площадь - 2560 кв. м Длина межпанельных швов – 2200 пог.м.	Состояние – удов. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления – не треб. кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей :12 Материал – ж/б. Площадь - 7774 кв. м.	Площадь перекрытия требующая ремонта – не треб. кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления – не треб. кв.м
Крыши	Количество 1 шт. Вид кровли плоская (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли – рулон. _ Площадь кровли – 909 кв.м Протяженность свесов - 118 м Площадь свесов - 59 кв. м Протяженность ограждений - 118 м	Характеристика состояния – удов. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта – не треб. кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта – не треб. кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - 52 шт. из них: деревянных - 50 шт. металлических 2 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – не треб. шт. из них деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.
Окна	Количество окон расположенных в	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта – не треб. шт.

	помещениях общего пользования - 22 шт. из них ПВХ - 22шт.	
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 4 шт. В том числе: грузовых - _____ шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _0,6т. Площадь кабин – _2.34кв.м	Количество лифтов требующих: замены – не треб.шт. капитального ремонта - _0_ шт. текущего ремонта - __0__ шт.
Мусоропровод	Количество 2шт. Длина ствола – 74 м Количество загрузочных устройств 12 шт.	Состояние ствола -удов.(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - ____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - _64шт. Материал вентиляционных каналов – ж/б блоки Протяженность вентиляционных каналов - 5040м Количество вентиляционных коробов - 32шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта – не треб. шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - _____ шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - _0_ шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб -удов. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – _ шт. Количество водосточных труб – 4 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - внутр_ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - 160м Протяженность водосточных желобов - _____ м	Количество водосточных желобов требующих: замены - _0_ шт. ремонта - __0__ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - _0_ шт. ремонта - __0__ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 1 шт.	Состояние- удов. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - 140шт.	Количество светильников требующих замены - 0 шт.. Количество светильников требующих ремонта - _____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - 2шт.	Состояние- удов. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество 48 шт. Длина магистрали 148 м.	Длина магистрали требующая замены - _____ м Количество распределительных щитков требующих ремонта - _____ шт. (указать дефекты)

Сети электроснабжения	Длина – 3744м.	Длина сетей, требующая замены – не треб.
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1. 125 мм. _ 2 80 мм. сталь. 3. 50мм 4. 25мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. Протяженность труб требующих ремонта - _____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: затвжжжк -14 шт.д.125,80,50. вентилей – д.20 -975 п/Кранов – д.15-490	Требует замены или ремонта: затвжжжк - _0_ шт. вентилей - _0_ шт. Кранов - _0_ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - 2 шт.	Состояние –удов. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. конвектор 480шт..сталь	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1.сталь 178 шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - _____ шт. Марка насоса: 1. _____; 2. _____.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. д.100мм – 2. 32 мм сталь.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м. Протяженность труб требующих окраски - _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм. сталь, 2 80 мм. 3. 32 мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м. Протяженность труб требующих окраски - _____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: затвжжжк 10шт; д.100 -7шт д.80-3шт. вентилей -шт/кр д.32,-65шт д.20-8шт	Требует замены или ремонта: затвжжжк - _____ шт; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.

	д.15-35шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. _____; 2. _____; 3. _____.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____; 2. _____.	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. д.100 мм.-280м 2д..125-20м 3. д.50 мм..-510м чугун	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. 3. ____ 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 - 2шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - _1 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование флагодержатель	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	земельного участка – в том числе площадь застройки - _ га. асфальт – га; грунт – _га; газон – га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - шт. кустарники –шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты

	есть перечислить _____; Ограждения _ м. Скамейки - шт. Столы - _____ шт.	
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
 «ГБУ «Жилищник района Нагатинский затон»
 Директор




ЖСК «Шлюз»

Председатель



/В.А. Винник/

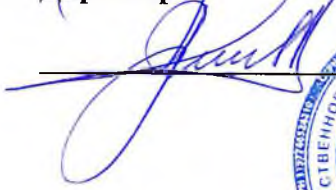
**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
ул. Затонная, дом 14, корп. 1
(адрес многоквартирного дома)**

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)			
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций		
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		
		4.3. общих (квартирных) приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования		
		4.6. электрического оборудования		
		4.7. санитарно-технического оборудования		
		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)		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
5.	Кадастровая карта (план) земельного участка			
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		
7.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
8.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
9.	Акты освидетельствования скрытых работ		
10.	Протокол измерения шума и вибрации		
11.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
12.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
13.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
14.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
15.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
16.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
17.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
18.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договора списки прочее		

Управляющая организация
«ГБУ «Жилищник района Нагатинский затон»
Директор


/А.В. Прасол/


ЖСК «Шлюз»

Председатель


/В.А. Винник/


Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу
ул. Затонная, дом 14, корп. 1
(адрес многоквартирного дома)

№ № п/ п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Ст-ть на 1 м ² общ. площади (руб./м ² в месяц)
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	6_ раз(а) в неделю	но не реже предусмотренного нормативами* по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8	
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	7 раз(а) в неделю		
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз(а) в месяц		
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раз(а) в год		
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	1 раз(а) в год		
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз(а) в год		
7.	Подготовка зданий к праздникам	8 раз(а) в год		
8.				
II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома				
9.	Подметание земельного участка в летний период	7 раз в неделю		
10.	Полив тротуаров	По мере необходимости		
11.	Убора мусора с газона, очистка урн	3-4_ раз в неделю		
12.	уборка мусора на контейнерных площадках	7 раз в неделю		
13.	Полив газонов	По мере необходимости		
14.	Стрижка газона	По мере необходимости		
15.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости		
16.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.		
17.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	7 раз в неделю		
18.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	2		
19.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости		
20.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
21.				
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
22.	Вывоз твердых бытовых	ежедневно		

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

	отходов			
23.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
24.				
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
25.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2_ раз(а) в год		
26.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		
27.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости		
28.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
29.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
30.				
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
31.	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 выгяжек _1 проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - ____ проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год.		
32.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности		
33.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов требующих проведения поверки шт.		
34.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно		
35.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно		
36.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно		
37.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов		
38.				
VI. Устранение аварий и выполнение заявок населения				
39.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 480 минут; на		

		системах канализации в течение 120 минут; на системах энергоснабжения в течение 120 минут после получения заявки диспетчером.		
40.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - _1_ сутки(ок), нарушение водоотвода - 1сутки(ок), замена разбитого стекла -1 сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - 1 суток, неисправность электрической проводки оборудования - 2_ часов, неисправность лифта - 8_ часов с момента получения заявки.		
		VII. Прочие услуги		
41.	Дератизация	12_ раза в год		
42.	Дезинсекция	_____ раза в неделю		
43.				
ИТОГО:				

Управляющая организация
«ГБУ «Жилищник района Нагатинский затон»
Директор



ЖСК «Шлюз»

Председатель



/В.А. Винник/

к договору предоставления услуг № _____ от " ____ " _____ 2011 г.

СМЕТА

затрат на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

Затонная ул. 14 корп. 1

на 2016 год

Технические характеристики дома

Год постройки	1968
Номер техпаспорта по БТИ	
Серия дома	П-18-22
Год капитального ремонта	0

Общая жилая площадь	7 102,40
Общая нежилая площадь	0,00
Кол-во подъездов	2
Кол-во этажей	12
Кол-во квартир	178
Кол-во жителей(п.-вр.)	266-0
Кол-во лифтов	4
Количество ДУ и ППА	2

S крыши	907,00
S лестн. клеток	1040,00
S асф-та	845,00
S газона	1381,00
S грунта	0,00
S мех.уборки	0,00
S конт.площ.	0,00
S черд. и подв.	824,40

Наименование статьи	Код	План (руб.)
1. АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РАСХОДЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМ		210977,83
2. РАСХОДЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ПО САНИТАРНОМУ ОБСЛУЖИВА	МОП	463265,14
Расходы на содержание мест общего пользования (уборщики)		226862,45
Оплата труда уборщиков	40,00	137752,32
Начисления на зарплату уборщиков	50,00	41601,20
Затраты на приобретение расходных материалов и инструментов для		47508,93
Расходы на содержание мусорокамер и мусоропроводов		236402,69
Оплата труда мусоросборщиков	40,00	151780,20
Начисления на зарплату мусоросборщиков		45837,62
Затраты на приобретение расходных материалов и инструментов для		38784,87
3. РАСХОДЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕ	ТР	700666,49
3.1. Расходы на оплату труда РТР	110-э	402433,32
3.2. Начисления на зарплату РТР (30,2 %)	НЗ	121534,86
3.3. Затраты на приобретение расходных материалов, инструментов и сред		176698,31
4. РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ МКД (спецподрядные с		778179,44
Вывоз и обезвреживание бытовых отходов	70б	83778,53
Вывоз ТБО		55511,67
Захоронение и переработка ТБО		28266,86
Вывоз и утилизация крупногабаритного мусора	70в	63211,64
Дезинсекция	70ж-2	4356,74
Силовая, световая электроэнергия на общедомовые нужды	70ж-1	140855,61
Вода на общедомовые нужды		89997,56
Техническое обслуживание дымоходов и вентканалов	70ж-3	21268,96

Техническое обслуживание лифтов	100-1-1	191433,87
Аварийные работы	100-2	30492,31
Обслуживание газового оборудования		72799,63
Ремонт систем ДУ и ППА	100-3	43586,20
Электроизмерительные работы	100-7-1	27458,93
Технический осмотр электроплит	100-6	0,00
Техническая инвентаризация	180,00	0,00
Прочие расходы по техническому обслуживанию	100-7	8939,46
Обслуживание АУУ узлами отопления	100-7-5	0,00
Очистка, промывка, дезинфекция и видеодиагностика мусоропровода		8939,46
Обслуживание расширительных баков		0,00
ОЗДС		0,00
Другие работы		0,00
5. Прочие расходы (комиссия банка)	230,00	21097,79
ВСЕГО в ГОД	99,00	2174186,69
ВСЕГО в месяц на 1 кв.м общ. площади (расчетно)	99-3	25,51
Планово-нормативная ставка		25,51

Директор ГБУ "Жилищник района Нагатинский затон"

В. Прасол



Заказчик

(В.А. Вичник)



Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу
ул. Затонная, дом 14, корп. 1
(адрес многоквартирного дома)

№№ 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)
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 дом, включая межпанельные швы				
2.2.1					
2.2.2					
2.2.3					
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:				

Примечание: Таблица приложения заполняется по необходимости и по согласованию сторон на основе дефектной ведомости и принимается сторонами путем подписания дополнительного соглашения к договору оказания услуг по эксплуатации и текущему ремонту общего имущества МКД в пределах сметы затрат в части оплаты труда РТР, материалы и транспортные услуги. При необходимости в качестве приложения к дополнительному соглашению может быть включен план выполнения работ. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

Управляющая организация
«ГБУ «Жилищник района Нагатинский затон»
Директор



/А.В. Прасол/

ЖСК «Шлюз»

Председатель



/В.А. Винник/

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры выше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день

* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ, постановлением Правительства Москвы от 24.02.1998 № 142, распоряжением Премьера Правительства Москвы от 14.11.1994 № 2191-РП, в части не противоречащей Правилам предоставления коммунальных услуг.

и правилам	норм и правил не допускается	предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: ¹ а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из 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:	отклонение давления	за каждый час (суммарно за расчетный период)

не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	периода снабжения газом: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: ² а) в жилых помещениях не ниже + 18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже + 20 (+22)°C б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, 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.

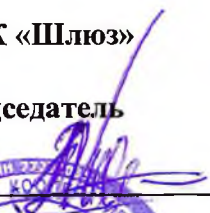
Управляющая организация
«ГБУ «Жилищник района Нагатинский затон»
Директор



/А.В. Прасол/


ЖСК «Шлюз»

Председатель



/В.А. Винник/


**Примерные функции управления Управляющей организацией по договору
управления многоквартирным домом с ЖСК**

1. Разработка годового финансово-хозяйственного плана по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.
2. Подготовка предложений по установлению размера обязательных платежей собственников помещений за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.
3. Планирование деятельности по управлению многоквартирным домом.
4. Ведение технической документации на имущество, переданное в управление.
5. Проведение технических осмотров.
6. Заключение необходимых договоров с подрядными и субподрядными организациями на выполнение специализированных работ и предоставление услуг.
7. Подготовка предложений по капитальному ремонту многоквартирного дома.
8. Обеспечение санитарного содержания здания и придомовой территории.
9. Организация подготовки домов к сезонной эксплуатации.
10. Заключение и учет договоров и соглашений на поставку коммунальных ресурсов, контроль за соблюдением условий заключенных договоров и соглашений.
11. Обеспечение собственников, арендаторов и нанимателей помещений в многоквартирном доме коммунальными и прочими услугами.
12. Контроль количества и качества предоставляемых услуг.
13. Ведение расчетов с ЖСК за оказываемые услуги и выполняемые работы.
14. Сбор средств на содержание и ремонт дома.
15. Принятие мер по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.
16. Обеспечение круглосуточного дежурства диспетчерской службы.
17. Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания.
18. Контроль и оценка качества содержания дома.
19. Контроль за расходами на обслуживание.
20. Выработка предложений и реализация решений, принятых на общих собраниях членов ЖСК, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения жилищного фонда и других объектов.

Управляющая организация
«ГБУ «Жилищник района Нагатинский затон»
Директор


_____/А.В. Прасол/


ЖСК «Шлюз»

Председатель

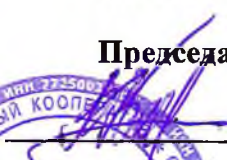
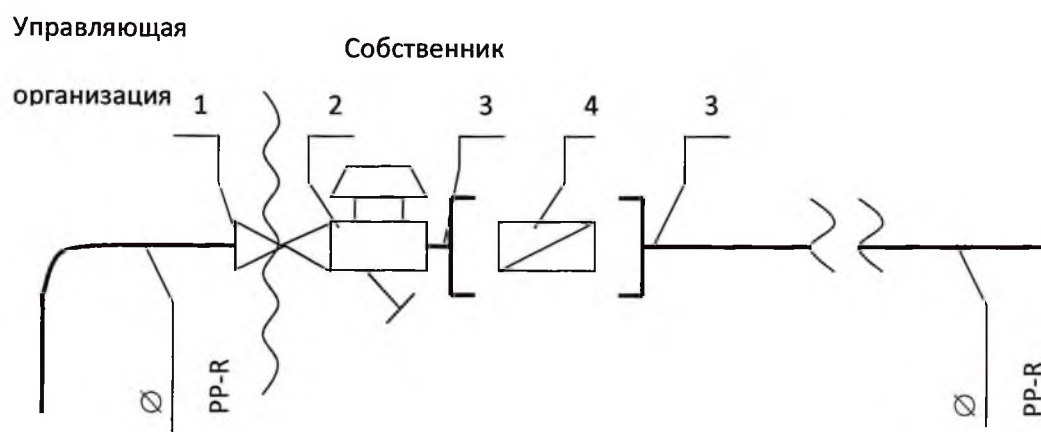

_____/В.А. Винник/


Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема

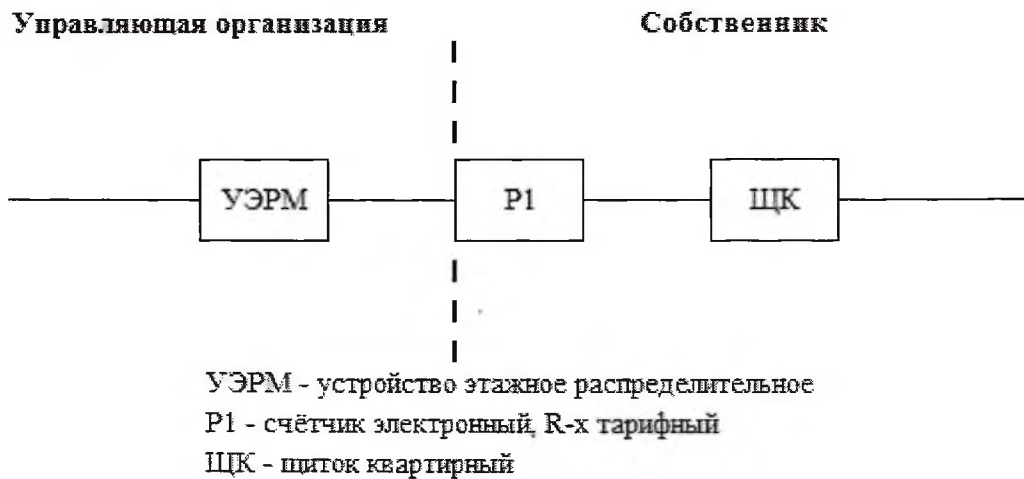


1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

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



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

Управляющая организация

ЖСК «Шлюз»

«ГБУ «Жилищник района Нагатинский затон»

Директор

Председатель


/А.В. Прасол/



/В.А. Винник/
