

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(МЕЖДУ ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИЕЙ)

г. Москва

«03» 12 2020г.

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Братеево», далее – ГБУ «Жилищник района Братеево», являющееся членом Саморегулируемой организации НП «Гарантия» (далее – СРО), в лице **Директора Шарафетдинова Рината Абдуллахетовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданина(ки) являющегося(щейся) на законных основаниях собственником квартиры (частей квартиры) в многоквартирном доме, находящемся по адресу: город Москва, ул. Борисовские пруды, д.48, корп.2, в лице **Председателя Совета Многоквартирного дома Левиной Валентины Федоровны**, действующего на основании положения о Совете Многоквартирного дома с другой стороны, именуемый (ая) в дальнейшем «**Собственник**»; «**Управляющая организация**» и «**Собственник**», совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «03» 12 2020г.), хранящегося у председателя Совета многоквартирного дома.

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

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

2. Предмет Договора

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

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, улица Борисовские пруды, д.16, корп.3, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п.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: город Москва, ул. Борисовские пруды, д.48, корп.2;
 - б) номер технического паспорта БТИ УНОМ № 3715-07;
 - в) серия, тип постройки П-44;
 - г) год постройки 1989 гг.;
 - д) этажность 17 эт.;
 - е) количество квартир 339;
 - ж) общая площадь с учетом летних помещений 18643,0 кв. м;
 - з) общая площадь жилых помещений без учета летних помещений 18610,7 кв. м;
 - и) общая площадь нежилых помещений 32,3 кв. м;
 - к) степень износа по данным государственного технического учета 21,7%;

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет, в сроки, указанные в приложении №5.

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

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

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление.

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

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

Указанные в п. 3.1.4. договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

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

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ОАО "МОЭК", АУ "Мосводопровод", ОАО "МОЭСК", ОАО "Мосводосток" обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с данными организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах с вышеуказанными организациями.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному ГБУ МФЦ района Братеево.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика 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.

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

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в

течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

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

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 5 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение,

установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.35. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

Собственниками может быть определена любая страховая организация, в т.ч. отобранная на конкурсной основе Правительством Москвы, либо право выбора такой организации может быть делегировано Управляющей организации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Управляющая организация вправе:

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

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

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

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

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

3.2.6. Заключить с ГБУ МФЦ района Братеево договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

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

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

3.3. Собственник обязан:

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

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения коммунальных услуг, 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 не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

з) не использовать 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 допускать совершение действий, нарушающих покой граждан и тишину, при проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения с 19 часов до 9 часов и с 13 часов до 15 часов (перерыв), а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни);

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Собственник имеет право:

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

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

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

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

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

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

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

3.4.8. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация, либо в органы государственной власти, осуществляющие контроль за деятельностью Управляющей организации.

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

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

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

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

В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

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 (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

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

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

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

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6.) на основании платежных документов, ГБУ МФЦ района Братеево по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

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

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

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

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

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную

продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

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

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

4.15. 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.

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

4.17. 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.

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

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

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

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

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

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

5.6. В случае неисполнения Управляющей организацией пункта 5.5 настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация, либо в органы государственной власти, осуществляющие контроль за деятельностью Управляющей организации.

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

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

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2.-6.5. настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпознадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

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

- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

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

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

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

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

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

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

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

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

6.6. В случае принятия собственниками многоквартирного дома на общем собрании решения о создании Совета многоквартирного дома (Совета МКД), Совет МКД, наряду с собственником, осуществляет контроль за выполнением условий настоящего договора.

Управляющая организация не менее чем за 7 дней до проведения ежегодного отчетного собрания предоставляет председателю Совета МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год и план работ, с указанием их стоимости, на следующий год.

Совет МКД рассматривает переданный ему отчет и план работ, готовит по ним вопросы и предложения (с указанием их стоимости) и передает их в Управляющую организацию для конкретизации отчета и корректировки плана работ, в т.ч. вносит предложения по изменению состава и вида работ, последовательности их выполнения и объемам выделяемых на них средств.

Представитель Совета МКД выступает на отчетном собрании Управляющей организации с оценкой деятельности Управляющей организации за прошедший год и с замечаниями и предложениями по плану работ Управляющей организации на следующий год.

6.8. Управляющая организация ежемесячно предоставляет для ознакомления председателю Совета жителей дефектные Акты работ по ремонту и содержанию общего имущества дома, дает в письменном виде необходимые пояснения по отдельным видам работ, в т.ч. указывает: - где, когда и какие конкретно работы проводились по интересующим председателя Совета МКД пунктам данных Актов.

6.9. По запросам членов Совета МКД, Управляющая организация предоставляет им Акты выполненных работ по отдельным видам ремонта и обслуживания дома, а также имеющуюся в распоряжении Управляющей организации техническую документацию по состоянию общего имущества дома.

6.10. Совет МКД может принимать участие в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполняемых работ, инициировать создание комиссий, в т.ч. с участием своих представителей, для контроля выполнения отдельных видов работ.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

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

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

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Особые условия

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

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

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

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с «03» декабря 2020 г.

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

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 16 листах и содержит 5 приложений.

Приложения:

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

Реквизиты сторон

Совет многоквартирного дома:

Председатель Совета многоквартирного дома (представитель собственников):

ул. Борисовские пруды, д.48, корп.2
тел. _____

 /В.Ф. Левина

Управляющая организация:

ГБУ города Москвы «Жилищник района Братеево»:

Юридический адрес: 115612, г. Москва,
Ул. Ключевая, д. 22, к. 2

Фактический адрес: 115612, г. Москва,
ул. Ключевая, д. 22, к. 2

ИНН 7724321805/КПП 772401001

ГУ Банка России по ЦФО г. Москва 35
р/сч. 40601810245253000002

л/сч. 2699142000931115

БИК 044500000

Лицензия № 077000705 от 07.07.2015 г.



/Р.А. Шарафетдинов

**Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
ул. Борисовские пруды, д.48, корп.2**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – <u>85</u> шт. Площадь пола – <u>3571</u> кв.м Материал пола – <u>ж/б</u>	Количество помещений требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе: пола - _____ шт. (площадь пола требующая ремонта – _____ кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – <u>85</u> шт. Площадь пола – <u>2233</u> кв.м Материал пола – <u>ж/б</u>	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - <u>43</u> шт. в том числе пола - _____ шт. (площадь пола требующая ремонта – _____ кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u>160</u> шт. Материал лестничных маршей – <u>ж/б</u> Материал ограждения – <u>металл</u> Материал балясин - <u>пластик</u> Площадь – <u>1338</u> кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - _____ шт. В том числе: лестничных маршей – _____ шт. ограждений - _____ шт. балясин – _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - <u>10</u> шт. - иные шахты - _____ шт. (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - _____ шт. Количество иных шахт требующих ремонта - _____ шт.
Коридоры	Количество – <u>85</u> шт. Площадь пола – <u>2233</u> кв.м Материал пола – <u>ж/бетон</u>	Количество коридоров, требующих ремонта - _____ шт. в том числе пола - _____ шт. (площадь пола требующая ремонта – _____ кв.м)
Технические этажи	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>1575,9</u> кв.м Материал пола – <u>ж/бетон</u>	Санитарное состояние - <u>удов.</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>1575,9</u> кв.м	Санитарное состояние - <u>удов.</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - <u>собл.</u> (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>1575,9</u> кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. <u>ХВС</u> 2. <u>ГВС</u> 3. <u>ЦО</u> 4. <u>Канализация</u> Перечень установленного инженерного оборудования: 1. <u>Элеваторы</u> 2. <u>Приборы учета</u> 3. <u>ХВС, ГВС</u> 4. _____	Санитарное состояние - <u>удов.</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - <u>собл.</u> (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 коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – <u>блочный</u> Количество продухов – _____	Состояние - <u>удов.</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если не

	11 шт.	удовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - <u>5</u> шт. Площадь стен в подъездах <u>7225</u> кв. м Материал отделки стен _____ водоэмульсионная краска Площадь потолков - <u>3770</u> кв. м Материал отделки потолков _____ Водоэмульсионная краска	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - _____ шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - <u>341</u> кв.м. Площадь потолков нуждающихся в ремонте <u>237</u> 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 - <u>ж/б</u> Площадь - <u>12610</u> кв. м Длина межпанельных швов - <u>8110</u> м.	Состояние - _____ удов. _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - _____ кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей - <u>17</u> Материал - <u>ж/б</u> плиты Площадь - <u>26750</u> кв. м	Площадь перекрытия требующая ремонта - _____ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - _____ кв.м
Крыши	Количество - <u>1</u> шт. Вид кровли - <u>плоская</u> (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - <u>мягкая</u> Площадь кровли - <u>1917</u> кв.м Протяженность свесов - <u>685</u> м Площадь свесов - <u>275</u> кв. м Протяженность ограждений - <u>640</u> м	Характеристика состояния - _____ удов. _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - _____ кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - <u>10</u> кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - <u>175</u> шт. из них: деревянных - <u>170</u> шт. металлических - <u>5</u> 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 - <u>192</u> шт. из них деревянных - <u>192</u> шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - <u>13</u> шт. из них: деревянных - <u>13</u> шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - <u>10</u> шт. В том числе: грузовых - <u>5</u> шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _____ т. Площадь кабин - _____ кв.м	Количество лифтов требующих: замены - _____ шт. капитального ремонта - _____ шт. текущего ремонта - _____ шт.
Мусоропровод	Количество - <u>5</u> шт. Длина ствола - <u>244</u> м Количество загрузочных устройств - <u>80</u> шт.	Состояние ствола _____ удов. _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - <u>3</u> шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - <u>20</u> шт. Материал вентиляционных каналов - <u>ж/б</u>	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - _____ шт.

	Протяженность вентиляционных каналов – 1120 м Количество вентиляционных коробов – - 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 трубы	Количество желобов – 5 шт. Количество водосточных труб – 5 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ внут. водосток (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб – 360 м Протяженность водосточных желобов – 20 м	Количество водосточных желобов требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт.
Электрические водно- распределительные устройства	Количество - 1 шт.	Состояние _____ удов. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - 593 шт.	Количество светильников требующих замены - 17 шт. Количество светильников требующих ремонта - _____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - 5 шт.	Состояние _____ удов. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 113 шт. Длина магистрали – 1500 м.	Длина магистрали требующая замены - _____ м Количество распределительных щитков требующих ремонта - _____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – 14490 м.	Длина сетей, требующая замены - 87 м
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность <u>металл</u> в однотрубном исчислении: 1. 100 мм. 510 м. 2. 40 мм. 370 м. 3. 20 мм. 3420 м. 4. 25 мм. 410 м 5. 15 мм. 1250 м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. 100 мм. 13 м. 2. 25 мм. 27 м. Протяженность труб требующих ремонта - 61 м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: здвижек - 25 шт. вентилей - - шт. Кранов - 208 шт.	Требует замены или ремонта: здвижек - - шт. вентилей - - шт. Кранов - _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - - шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - 5 шт.	Состояние _____ удов. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. металл 2216 шт. 2. _____ - _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. металл 339 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 - -	Состояние _____

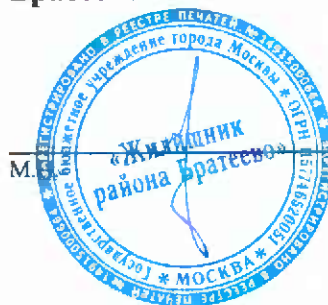
	шт. Марка насоса: 1. _____ 2. _____	(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность 1. 100 мм. 320 м. 2. 25 мм. 1215 м. 3. 50 мм. 220 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. 100 мм. 15 м. 2. 25 мм. 36 м. 3. 50 мм. 5 м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность 1. 80 мм. 860 м. 2. 25 мм. 715 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. 80 мм. 17 м. 2. 25 мм. 14 м. 3. _____ мм. _____ м. Протяженность труб, требующих окраски - 122 м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: затвижек - 32 шт. вентилей - 895 шт. Кранов - 92 шт.	Требует замены или ремонта: затвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. ХВС - 1 комп. _____ 2. ГВС - 1 комп. _____ 3. ЦО - 1 комп. _____ 4. _____	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____ 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность 1. 110 мм. 760 м. ПВХ 2. _____ мм. _____ м. 3. _____ мм. _____ м. 4. _____ мм. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. 3. _____ мм. _____ м.
Калориферы	Количество - 5 шт.	Состояние _____ удов. _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 1 шт.	Состояние _____ удов. _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Совет многоквартирного дома:
Председатель Совета многоквартирного дома
(представитель собственников):



/В.Ф. Левина

Управляющая организация:
ГБУ города Москвы «Жилищник района
Братеево»:



/Р.А. Шарафетдинов

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
ул. Борисовские пруды, д.48, корп.2
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

№ п/п	Наименование документа	Примечания
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	
3.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	3.1. инженерных коммуникаций
		3.2. механического оборудования
		3.4. электрического оборудования
		3.5. санитарно-технического оборудования
4.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	
5.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, с ресурсоснабжающими организациями: ОАО «Мосводоканал», ОАО «МОЭК», ОАО «Мосэнерго».	

Совет многоквартирного дома:
Председатель Совета многоквартирного дома
(представитель собственников):

Управляющая организация:
ГБУ города Москвы «Жилищник района
Братеево»:

 **/В.Ф. Левина**

 **/Р.А. Шарафетдинов**
М.П.

**Перечень
услуг и работ по содержанию и ремонту
общего имущества Многоквартирного дома
ул. Борисовские пруды, д.48, корп.2
(адрес многоквартирного дома)**

Выполняется в соответствии
с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда
(утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170)

Таблица 1. Содержание общего имущества многоквартирного дома.

N п/п	Наименование проведения работ	Виды работ	Примечание
1	Кровли	Очистка от мусора, листьев, снега и наледи.	В период подготовки к сезонной эксплуатации. В течение смены/ по мере необходимости.
2	Водосточные трубы	Укрепление водосточных труб, колен, воронок	2 раза в год
3	Стены, фасады	Промывка фасадов и цоколей.	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
4	Центральное отопление	Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем центрального отопления.	Перед началом отопительного сезона (май-сентябрь)
5	Поливочная система	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы ЦО, ремонт просевших отмосток	май
6	Внутренняя система электроснабжения	Смена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках.	В течение смены
7	Светильники	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в год
8	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери в подъездах	Мытье оконных переплетов и дверных полотен, окон, оконных и дверных решеток, установка и снятие доводчиков на входных дверях. Ремонт и укрепление входных дверей.	1 раз в год
9	Подъезды	Влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков / подоконников, приборов отопления / приборов освещения, перил, металлических элементов лестниц, шкафов для электросчетчиков. Влажная протирка стен, дверей, потолка кабина лифта.	1 раз в год / 2 раза в год / 1 раз в год. 2 раза в месяц.
10	Чердаки и подвалы	Очистка от мусора, дезинфекция и дератизация.	1 раз в год в период подготовки к весенне-летнему сезону.
11	Мусоропроводы	Мойка нижней части ствола и шибер мусоропровода; мойка мусоропровода, оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода; очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода; устранение засора.	1 раз в месяц. Устранение засора - по мере необходимости.

12	Мусорные камеры	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	7 раз в неделю
13	Закрывающие устройства мусоропровода	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	3 раза в неделю
14	Полы в помещениях общего пользования и кабины лифта	Подметание полов во всех помещениях, в т.ч. кабины лифта и протирка их влажной шваброй	1и2 этаж ежедневно, со 2-го и выше – 2 раза в неделю
15	Придомовая территория	Вывоз твердых бытовых отходов /крупногабаритного мусора.	Ежедневно / по мере необходимости
16	Эксплуатация лифтов и лифтового хоз-ва	Эксплуатация лифтов и лифтового хоз-ва	Ежедневно, круглосуточно
17	Обслуживание ламп-сигналов	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно, круглосуточно
18	ДУ и ППА	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
19	Здание	Подготовка зданий к праздникам	8 раз в год

Таблица 2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

№ пп	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт, окраска, промывка фасадов и коколей, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей.
3	Крыши	Антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей и ремонт стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока, паралетных решеток, ремонт освещения, вентиляции, восстановление гидроизоляции, переходов через трубопроводы и нормативного температурно-влажностного режима. Примечание: для кровельных покрытий -смена не более 50%.
4	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка и текущий ремонт доводчиков.
5	Лестницы, пандусы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
6	Полы (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах)	Замена, восстановление отдельных участков.
7	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, ремонт лестничных клеток, технических помещений и вспомогательных помещений.
8	Центральное отопление: Трубопроводы отопления (прямой, обратный) от стены здания до теплового узла с общедомовым узлом учета (в подвале); тепловой узел с контрольно-измерительными приборами; разводка	Замена и восстановление (не более 15%) центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах.

	трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы отопления) с запорно-регулирующей арматурой и спускниками; стояки с запорно-регулирующей арматурой; подводки к нагревательным приборам; нагревательные приборы (батареи)	
9	Горячее водоснабжение: Трубопроводы горячего водоснабжения (прямой и циркуляционный); разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы ГВС) с запорно-регулирующей арматурой; общедомовой узел учета; стояки с запорно-регулирующей арматурой; полотенцесушители (общедомовые) квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков.
10	Холодное водоснабжение: Водопроводный ввод от стены здания до общедомового узла учета; общедомовой узел учета; трубопроводы по подвалу с запорно-регулирующей арматурой; стояки с запорно-регулирующей арматурой; квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентиль	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков.
11	Пожарный водопровод: Ввод пожарного водопровода от стены здания; стояки пожарного водопровода	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода).
12	Канализация: Канализационный выпуск из дома до первого колодца; трубопроводы по подвалу с прочистками и трапами; канализационные стояки с ревизками и вентиляционной вытяжкой	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров за исключением внутриквартирного сантехоборудования.
13	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства дома	Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования: освещение л/клеток, подвалов, чердаков, холлов, номерных знаков и уличных указателей); вводно-распределительное устройство в электрощитовой; кабельные линии по подвалу; поэтажная разводка и поэтажный щит; поэтажные щитовые с электросчетчиками до ввода в квартиру. Электрооборудование: - измерение сопротивления изоляции мегомметром аппарата; - измерение сопротивления изоляции мегомметром групповой линии питания; - проверка наличия цепи зануления между заземлителем и элементами электроустановок.
14	Вентиляция (включая собственно вентиляторы и их электроприводы, воздухоотводы)	Замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовых элементов.
15	Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
16	Почтовые ящики	Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных

		эмалью, восстановление крепления.
17	Внутридомовые компоненты специальных общедомовых технических устройств: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные устройства (лифт-ОДС), система ДУ и ППА, общедомовые приборы учета, датчики контроля и контроллеры, входящее в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов	Замена и восстановление, обеспечение работоспособности элементов и частей элементов специальных устройств по регламентам, устанавливаемым заводами изготовителями, либо уполномоченными органами исполнительной власти.

Примечания:

- 1) К системам указанным в пунктах 8-10 Таблицы 2 относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке, отопительные приборы, общедомовые приборы учета расхода тепло- водоснабжения.
- 2) Ремонт, смена по всем позициям Таблицы 2 не должна превышать 15%.
- 3) Периодичность выполнения работ Таблицы 1, Таблицы 2 определяется в соответствии с: ЖНМ-96-01/1, ЖНМ-96-01/2, ЖНМ-96-01/5, ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8 (Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены нормативными актами города Москвы).
- 4) Размеры оплаты устанавливаются в соответствии с нормативными актами города Москвы.

Совет многоквартирного дома:
Председатель Совета многоквартирного дома
(представитель собственников):

Управляющая организация:
ГБУ города Москвы «Жилищник района
Братеево»:

 _____ **/В.Ф. Левина**

 _____ **/Р.А. Шарафетдинов**

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу
ул. Борисовские пруды, д.48, корп.2
(адрес многоквартирного дома)**

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	Фундаменты		
1.1	устранение местных деформаций		
1.2	усиление		
1.3	восстановление поврежденных участков		
1.4.	восстановление вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы	Апрель-ноябрь	1 год
2	Стены и перегородки		
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках		
2.1.1	усиление отдельных участков		
2.1.2	смена отдельных участков		
2.1.3	заделка отдельных участков	Апрель-декабрь	1 год
2.2.	Внешние части многоквартирного дома, включая, межпанельные швы		
2.2.1	герметизация стыков	Апрель-ноябрь	1 год
2.2.2	заделка и восстановление архитектурных элементов		
2.2.3	смена участков обшивки деревянных стен		
2.2.4	ремонт и окраска фасадов		
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры	Апрель-декабрь	1 год
2.3.1	восстановление отделки стен отдельными участками		
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах		
3.1.	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств		
3.2	Восстановление работоспособности крышек мусороприемных клапанов	Январь-декабрь	1 год
3.3	Восстановление работоспособности шиберных устройств	Январь-декабрь	1 год
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры		
4.1	восстановление отдельных участков и элементов		
4.2	замена отдельных участков и элементов		
5.	Перекрытия		
5.1	частичная смена отдельных элементов		
5.2	заделка швов и трещин	Апрель-ноябрь	1 год
5.3	укрепление и окраска		
6	Полы в помещениях общего пользования		
6.1	замена отдельных участков		
6.2	восстановление отдельных участков	Январь-декабрь	1 год
7	Крыши		
7.1	усиление элементов деревянной стропильной системы		
7.2	антисептирование и антиперирование		
7.3	устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель		
7.4	ремонт гидроизоляции	Апрель-октябрь	1 год
7.5	ремонт утепления и вентиляции		
8	Водоотводящие устройства		
8.1	замена участков водосточных труб		
8.2	восстановление участков водосточных труб	Апрель-сентябрь	1 год
8.3	замена водоприемных устройств		
9	Окна двери в помещениях общего пользования		
9.1	смена отдельных элементов и заполнений	Сентябрь-ноябрь	1 год
9.2	восстановление отдельных элементов и заполнений.		
10	Лестницы		
10.1	восстановление отдельных участков и элементов	Январь-декабрь	1 год

10.2	замена отдельных участков и элементов		
11	Системы холодного водоснабжения		
11.1	установка отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов		
11.2	замена отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов		
11.3	восстановление отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов	Январь-декабрь	1 год
12	Системы горячего водоснабжения		
12.1	установка отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов		
12.2	замена отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов		
12.3	восстановление отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов	Январь-декабрь	1 год
13	Канализация		
13.1	установка отдельных элементов и частей элементов		
13.2	замена отдельных элементов и частей элементов		
13.3	восстановление отдельных элементов и частей элементов	Январь-декабрь	1 год
14	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка		
14.1	установка работоспособности электроснабжения здания		
14.2	замена приборов электроснабжения здания	Январь-декабрь	1 год
14.3	восстановление работоспособности электроснабжения здания	Январь-декабрь	1 год
15	Системы теплоснабжения		
15.1	установка работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления		
15.2	замена отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	Май-октябрь	1 год
15.3	восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	Май-октябрь	1 год
16	Системы вентиляции, дымоудаления		
16.1	замена отдельных участков внутридомовой системы вентиляции		
16.2	восстановление отдельных участков внутридомовой системы вентиляции		
17	Лифты		
17.1	замена элементов и частей элементов технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо согласованными государственными надзорными органами		
17.2	восстановление элементов и частей элементов технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо согласованными государственными надзорными органами		
18	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети		
18.1	Радио, телефонные, иные коммуникационные сети не входят в перечень работ, выполняемых по текущему ремонту многоквартирного дома		

Примечание: Таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома, размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

• Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется по нормам и правилам, установленным Правительством Москвы или уполномоченным им органом.

Совет многоквартирного дома:

**Председатель Совета многоквартирного дома
(представитель собственников):**

 **/В.Ф. Левина**

Управляющая организация:

ГБУ города Москвы «Жилищник района Братеево»:

 **/Р.А. Шарафетдинов**
М.П.

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

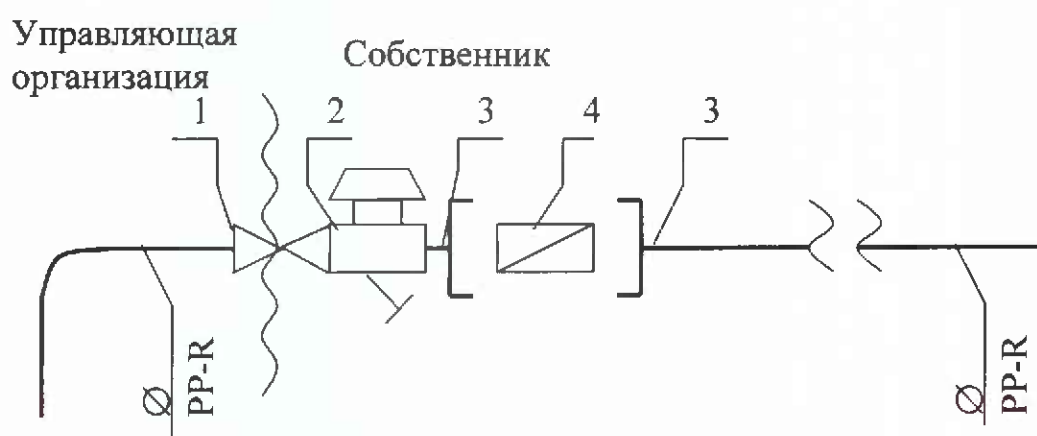
Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение 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, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры выше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5	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%;

кгс/кв.см)		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. Отопление		
5.1. 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
5.2. 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	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

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).

Совет многоквартирного дома:
Председатель Совета многоквартирного
дома (представитель собственников):

 /В.Ф. Левина

Управляющая организация:
ГБУ города Москвы «Жилищник района
Братеево»:

М.П.  Р.А. Шарафетдинов