

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

« 01 » января 2016 г.

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Братеево», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Мищенко Вячеслава Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин(ка) являющийся(щаяся) на законных основаниях собственником квартиры (частей квартиры) в многоквартирном доме, находящемся по адресу: город Москва, улица Братеевская, дом 16, корп. 6, в лице **Председателя Совета Многоквартирного дома Чуриловой Марины Эдуардовны**, 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 в соответствии с п.1 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и на основании Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Братеевская д.16, корп. 6, о выборе способа управления – управление Управляющей организацией (Протокол Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме № Б/Н от 14 октября 2015 г.)

1.2. Условия настоящего Договора утверждены Общим собранием Собственников помещений от 14 октября 2015 г. (протокол № Б/Н) и 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 законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы и Уставом Правления Товарищества собственников жилья.

2. Цель и Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников помещений обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: **ул. Братеевская, д.16, корп. 6**, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам (а также членам семьи собственников, нанимателям и членам их семей и иным законным пользователям помещений) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4., осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п.4.20) регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и характеристики объектов общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1) адрес Многоквартирного дома: **ул. Братеевская, д.16, корп. 6**;

- 2) номер технического паспорта **БТИ № 3717-23**
- 3) серия: тип постройки **П-1/12**
- 4) год постройки: **1997г.**;
- 5) этажность: **12-16**;
- 6) количество квартир: **406**;
- 7) общая площадь жилых помещений с учетом летних: **27060,6 кв. м**;
- 8) общая площадь жилых помещений без учета летних: **24633,4 кв. м**;
- 9) общая площадь нежилых помещений: **1662,8 кв. м**;
- 10) степень износа по данным государственного технического учета: **5 %**;
- 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 обязуется:

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

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

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

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение (силовая электроэнергия и дежурное освещение);
- д) отопление.

3.1.4. Предоставлять иные услуги предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.5. Информировать Собственников о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров в порядке оплаты услуг. Указанные в п.п. 3.1.4. договоры заключаются после согласования их с Советом многоквартирного дома.

3.1.6. От своего имени заключить с организациями коммунального комплекса (МОЭК, Мосводоканал, Мосэнергосбыт и др.) договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором, с последующим предоставлением Реестра в органы управления Совета Многоквартирного дома заключенных договоров.

3.1.7. Принимать от собственников плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги через Многофункциональный центр предоставления государственных услуг в Москве района Братеево (ГБУ МФЦ района Братеево).

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая

организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей помещений Собственника.

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

3.1.9. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГКУ ИС АО, и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников помещений и Председателя Совета Многоквартирного дома о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим 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.

3.1.12. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации / заказчика – застройщика (ненужное зачеркнуть) 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.

3.1.13. Организовать и вести прием собственников (нанимателей) по вопросам, касающимся данного договора, и рассматривать претензии Совета Многоквартирного дома, предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.14. Информировать Председателя Совета Многоквартирного дома и Собственников (нанимателей) о месте и графике их приема по указанным вопросам, информировать о всех мероприятиях, проводимых по вопросам, связанным с установкой, ремонтом и/или заменой общедомовых приборов учета.

3.1.15. Вести работы по обслуживанию включенных по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в состав общего имущества общедомовых приборов учета. При отсутствии указанного решения общего собрания собственников помещений о включении общедомовых приборов учета в состав общего имущества Управляющая организация не вправе вести указанные работы по обслуживанию общедомовых приборов учета.

3.1.16. Совместно с Председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным представителем Собственников проводить ежеквартальные осмотры и проверки технического состояния общего имущества, инженерных коммуникаций и оборудования, строительных конструкций многоквартирного дома с извещением указанных лиц о дате и времени осмотра и/или проверки и составлением по результатам осмотров и проверок соответствующих актов.

3.1.17. Направлять Правлению Совета Многоквартирного дома при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.18. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Правлению Совету Многоквартирного дома и Собственникам помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.19. Предоставлять Председателю Совета Многоквартирного дома и/или Собственнику или уполномоченным им лицам по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.20. Информировать Председателя Совета Многоквартирного дома и Собственников

помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение трех суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (Совет Многоквартирного дома – путем направления извещения), а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.21. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Председателя Совета Многоквартирного дома и Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (Совет Многоквартирного дома – путем направления извещения). Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.22. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.2 настоящего Договора.

3.1.21. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й).

3.1.22. Информировать в письменной форме Председателя Совета Многоквартирного дома и 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 чем за 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.

3.1.23. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.24. Принимать участие в регистрации индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг.

3.1.25. 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.

3.1.26. По требованию Собственника (его нанимателей по п.3.1.7. настоящего Договора) или Председателя Совета Многоквартирного дома производить сверку платы за содержание и ремонт общих помещений и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие 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.

3.1.27. Предоставлять Правлению Совета Многоквартирного дома 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 или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.28. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся на законных основаниях

его помещением(ями) в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников (нанимателей, арендаторов) помещений в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника (нанимателя, арендатора).

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

3.1.30. Вести и хранить проектную и техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, исполнительную, статистическую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

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

3.1.32. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих Правления Совета Многоквартирного дома по конкретному предложению. В случае положительного разрешения вопроса, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.33. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения срока действия Договора Совету Многоквартирного дома.

3.1.34. Согласовывать с Председателем Совета многоквартирного дома о дополнительных работах дефектных актов на следующий календарный год.

3.1.35. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.1.36. Оказать 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).

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

3.1.38. Выполнять иные обязанности, вытекающие из настоящего Договора и предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

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

3.2.2. Самостоятельно в установленных нормативными документами и настоящим Договором пределах определять порядок и способ выполнения работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту, в том числе привлекать к выполнению отдельных работ и услуг по настоящему договору третьих лиц, кроме услуг, связанных с начислением и порядком внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, которые не могут быть поручены третьим лицам без соответствующего решения общего собрания Собственников помещений.

3.2.3. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного

дома соразмерно поступившим суммам оплаты таких услуг и работ, самостоятельно определяя количество (объем) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно утвержденным общим собранием собственников помещений пропорционально фактическим суммам оплаты.

3.2.4. При необходимости по согласованию с Председателем Совета многоквартирного дома вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта.

3.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации, а также при наличии предписаний контролирующих организаций самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим письменным уведомлением Председателя Совета многоквартирного дома в срок не позднее 10 (десять дней) с даты завершения работ о наличии (возникновении) аварии и размере средств, затраченных на ее устранение, с приложением сметной документации.

3.2.6. В случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение при возникновении аварийной ситуации, пожара, с обязательным составлением акта о доступе в жилое помещение и выполненными работами в помещении работах.

3.2.7. При выявлении факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, после составления соответствующего комиссионного акта с участием представителей Управляющей организации, Председателя Совета многоквартирного дома и двух Собственников помещений дома сообщить о данном факте в соответствующие органы внутренних дел, а также произвести доначисление платы за жилищно-коммунальные услуги по данному жилому помещению по фактически проживающим гражданам.

3.2.8. Запрашивать у Собственников помещений, нанимателей и арендаторов и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение(я), а также документов, подтверждающих законное пользование помещением(ями) Собственника третьими лицами.

3.2.9. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственниками помещений обязательств по настоящему Договору.

3.2.10. Требовать от Собственников помещений, нанимателей и арендаторов возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.11. По индивидуальным заявкам Собственников (нанимателей, арендаторов) за дополнительную плату выполнять для них работы и оказывать им услуги, не связанные управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома. Перечень таких работ и услуг и их стоимость устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственников путем размещения информации на стендах и досках объявлений, а также ее предоставления в Совет многоквартирного дома.

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

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

3.2.14. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления и сбора платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома, уведомив о банковских реквизитах данной организации Правление Совета Многоквартирного дома.

3.2.15. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений Многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.16. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим федеральным и региональным законодательством, муниципальными правовыми актами, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3. Правление Совета Многоквартирного дома обязуется:

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

3.3.2. Сообщать Управляющей организации о выявленных повреждениях и неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.3. Доводить до Собственников помещений содержание ежегодного отчета Управляющей организации, предоставляемого в соответствии с п. 3.1.27 настоящего Договора, а также путем размещения на досках объявлений в подъездах дома или иных оборудованных местах и т.п.

3.3.4. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений в Многоквартирном доме по вопросам использования общего имущества, если приняты решения по этим вопросам по действующему законодательству РФ относится к компетенции общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.4. Правление Совета Многоквартирного дома имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с управляющей организацией и(или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, в случае некачественного и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

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

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета Правлению Совета Многоквартирного дома о выполнении настоящего Договора.

3.5. Собственники обязуются:

3.5.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением, соблюдать права и законные интересы других Собственников, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества собственников помещений, правила противопожарной безопасности, санитарные нормы и правила, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием.

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

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

3.5.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации, обслуживающих и подрядных организаций в принадлежащее им на праве собственности помещение для:

- снятия показаний индивидуального прибора учета;
- осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях;
- обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома;
- ликвидации аварии (в любое время суток).

3.5.5. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,
- к) не 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.

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

3.5.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящиеся к Собственнику, зачеркнуть):

- 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*);

3.5.6. Сообщать Управляющей организации о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан, а также о обстоятельствах, в том числе о совершенных правонарушениях, могущих отразиться на качестве исполнения работ и услуг по настоящему Договору.

3.5.6. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета по состоянию на 20 число расчетного месяца и предоставлять их в ресурсоснабжающую организацию в срок до 25 числа расчетного месяца (если иные сроки не будут согласованы между сторонами). При непредставлении данных приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством, с последующим перерасчетом на основании предоставленных документов.

3.5.7. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.6. Собственники имеет право:

3.6.1. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

3.6.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.6.2. 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.

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

3.6.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.27 настоящего Договора.

3.6.5. Обжаловать неправомерные действия или бездействия Управляющей организации в правоохранительные, контролирующие органы, административные органы, а также обращаться в суд за защитой своих прав и интересов, нарушенных в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

3.6.6. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства многоквартирного дома и придомовой территории, устранения недостатков деятельности Управляющей организации, по изменению настоящего Договора или его расторжению.

3.6.7. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг Управляющей организации по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.6.8. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем.

3.6.9. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством, а также из настоящего Договора.

4. Цена Договора и порядок определения платы за жилое помещение

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

Размер платы устанавливается:

- по ценам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленной Правительством Москвы соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий на очередной год на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в многоквартирном доме, при этом перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенные в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, должны быть согласованы сторонами с учетом рассчитанной общей стоимости и стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме за предыдущий год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору. Указанные приложения с измененной стоимостью работ и услуг предоставляются Правлению Совета Многоквартирного дома и собственникам помещений в сроки, установленные п. 3.1.19 настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата Собственника помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на

размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

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

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными 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 квартирных 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 текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых управляющей организацией или МФЦ района Братеево по поручению управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пункте 3.1.23, плата за помещение может быть внесена с задержкой 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 ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.10. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой, транзитный) счет, указанный в платежном документе.

4.11. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

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

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от

стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае не выполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть перерасчитана по итогам года при уведомлении Правления Совета Многоквартирного дома и Собственника (нанимателя, арендатора).

4.14. Правление Совета Многоквартирного дома и/или Собственник (наниматель) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 2 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 20 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.7. настоящего Договора нанимателям и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы установленный настоящим Договором обязан в течении 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 плату.

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

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

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

4.19. Собственник (наниматель) 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) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.20. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника из средств накопительного Фонда по Капитальному ремонту по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, на основании Постановления Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города».

4.21. Накопительный Фонд по Капитальному ремонту формируется из денежных средств Собственников помещений в многоквартирном жилом доме может быть размещен на отдельном расчетном банковском счете, открытом Управляющей организации по поручению Правления Совета Многоквартирного дома и решении собственников, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

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

5. Ответственность сторон

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

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 неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его 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.

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

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

5.6. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей за услуги по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома Собственник (наниматель/арендатор) уплачивает Управляющей организации пени:

- 0-30 дней просрочки платежа - не начисляется;
- 31-90 дней просрочки платежа – в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка Российской Федерации, от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки по день фактической оплаты включительно;
- более 90 дней просрочки платежа - в размере 1/130 ставки рефинансирования Банка Российской Федерации, от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки по день фактической оплаты включительно (ст. 155, п. 14 ЖК РФ).

5.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера;
- в) надлежащее исполнение условий настоящего Договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной Договора.

5.8. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях.

5.9. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Правлением Совета многоквартирного дома в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора и(или) собственника помещения (нанимателя) 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) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя).

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

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Правления Совета многоквартирного дома, Собственника/нанимателя (члена семьи Собственника/нанимателя зарегистрированного в жилом помещении), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника/нанимателя (члена семьи Собственника/нанимателя зарегистрированного в жилом помещении), права которого нарушены или представителя Правления Совета многоквартирного дома. При отсутствии Собственника/нанимателя (члена семьи Собственника/нанимателя зарегистрированного в жилом помещении) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику/нанимателю (члена семьи Собственника/нанимателя зарегистрированного в жилом помещении) под расписку, второй передается в Правление Совета многоквартирного дома.

6.6. Принятые Правлением Совета многоквартирного дома решения о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен в Правление Совета многоквартирного дома.

7. Внесение изменений и/или дополнений в договор

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, а также по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Соглашение об изменении настоящего Договора может быть подписано сторонами только на основании решения общего собрания собственников помещений.

7.3. Инициатором внесения в Договор изменений и/или дополнений может быть любой собственник(-и) помещения(-ий), член Совета многоквартирного дома, Председатель Совета многоквартирного дома и Управляющая организация.

7.4. Рассмотрение предложений о внесении изменений и/или дополнений в Договор должны рассматриваться с обязательным письменным приглашением представителя Управляющей организации. Неявка представителя Управляющей организации на общее собрание собственников помещений или на заседание Совета многоквартирного дома, а также непредставление Управляющей организацией возражений и/или замечаний не является препятствием для рассмотрения поступивших предложений.

7.5. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору в срок не позднее 10 (десять) дней с даты утверждения оформляются Советом многоквартирного дома в виде дополнительного соглашения в письменной форме, которое от имени Собственников подписывает Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченный общим собранием собственников помещений представитель.

7.6. Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченный общим собранием собственников помещений представитель от имени собственников помещений представляет в Управляющую организацию письменное предложение о подписании дополнительного соглашения к договору с приложением копии решения общего собрания собственников помещений или решения Совета многоквартирного дома об утверждении изменений и/или дополнений в Договор, а также подписанное со стороны Собственников Дополнительное соглашение к Договору в двух экземплярах для его подписания со стороны Управляющей организации, один экземпляр которого после его подписания со стороны Управляющей организации в течение 15 дней должен быть возвращен в Совет многоквартирного дома.

7.7. Дополнительное соглашение после его подписания сторонами является неотъемлемой частью настоящего Договора и действует на период, указанный в таком соглашении, либо на период действия настоящего Договора.

7.8. При не достижении между сторонами соглашения о внесении изменений и/или дополнений в Договор спор может быть передан на рассмотрение суда в установленном законом порядке.

7.9. Управляющая организация не вправе уклониться от подписания Дополнительного соглашения к Договору о внесении изменений и/или дополнений к нему по вопросам исключительной компетенцией общего собрания собственников помещений (ст. 44. П. 7, ст. 156, п. 3, ст. 162 ЖК РФ), а также в связи с приведением условий Договора в соответствие с изменениями действующего законодательства.

7.10. В случае уклонения или отказа Управляющей организации от подписания Дополнительного соглашения к Договору при отсутствии оформленных протоколом разногласий возражений подписанное Председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным общим собранием собственников помещений представителем Дополнительное соглашение к Договору по истечении 15 дней с даты его получения Управляющей организацией вступает в силу и является неотъемлемой частью настоящего Договора, обязательной для исполнения сторонами Договора.

8. Условия и порядок расторжения договора

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.1.1 По соглашению Сторон;

8.1.2. В судебном порядке в соответствии с гражданским законодательством;

8.1.3. В случае ликвидации Управляющей организации;

8.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора.

8.2. По инициативе Собственников настоящий Договор может быть расторгнут в

одностороннем порядке в случае:

а) принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления данным домом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола Правления Совета многоквартирного дома;

б) принятия общим собранием собственников помещений решения об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора и о выборе иной управляющей организации, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

в) договор может быть расторгнут в одностороннем порядке, если заявления о его расторжении поступили от Собственников, обладающих более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в данном доме.

8.2.1 Невыполнение условий настоящего Договора Управляющей организацией должно подтверждаться соответствующими доказательствами (актами контролирующих и надзорных органов о нарушении порядка уборки придомовой территории, вывоза мусора, уборки подъездов, невыполнения или ненадлежащего выполнения ремонтных работ, процессуальные документы правоохранительных, судебных и административных органов и т.д.).

8.2.2. Письменное уведомление (заявление) об одностороннем расторжении настоящего Договора представляется Управляющей организации уполномоченным общим собранием собственников помещений представителем в срок не позднее, чем за два календарных месяца до его расторжения с приложением к указанному уведомлению копии протокола общего собрания собственников помещений, подтверждающего правомерность принятия такого решения.

8.2.3. По инициативе Управляющей организации настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, а также по предусмотренным гражданским законодательством основаниям, о чем Собственник должен быть письменно предупрежден не позднее чем за два месяца.

8.2.4. Настоящий Договор прекращается по окончании срока действия при наличии письменного уведомления о нежелании и его продлевать, представляемого одной из Сторон другой Стороне не позднее чем за 45 (сорок пять) дней до даты окончания срока действия Договора и подписанного:

а) со стороны собственников – уполномоченным представителем в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением об отказе от продления срока действия Договора с приложением к уведомлению копии протокола общего собрания собственников помещений, подтверждающего правомерность принятия такого решения;

б) со стороны Управляющей организации – руководителем Управляющей организации или лицом, его замещающим.

8.2.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.2.6. При прекращении настоящего Договора задолженность Собственников (нанимателей, арендаторов) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома погашается не за счет не израсходованных денежных средств, а взыскивается Управляющей организацией с должников в судебном порядке.

8.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками/нанимателями.

8.4. Расторжение договора не является основанием для Собственников/нанимателей в прекращении обязательств по оплате Управляющей организацией предоставленных эксплуатационных и коммунальных услуг.

8.5. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги и работы по настоящему Договору на момент его прекращения Управляющая организация обязана перечислить излишне полученные средства на указанный плательщиком в течение 10 (десять) дней с даты получения от плательщика соответствующего распоряжения (заявления).

8.6. Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны погасить всю имеющуюся задолженность по оплате на день прекращения Договора.

9. Особые условия

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

10. Форс-мажор

10.1. 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 либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

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

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

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

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания его Сторонами.

11.2. Договор заключен на 5 (пять) лет.

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

11.4. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если другая организация, управляющая многоквартирным домом, выбранная на основании решения Правления Совета Многоквартирного дома, в течение 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

11.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу.

11.6. Претензии, жалобы, предложения и заявления, касающиеся исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору, должны вручаться по росписи или направляться заказной почтой.

11.7. Все споры и разногласия по вопросам, не предусмотренным в настоящем Договоре, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения соглашения в процессе переговоров споры

разрешаются в установленном законом судебном порядке.

11.8. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ____ страницах и содержит 5 приложений.

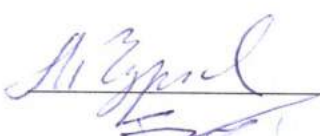
Приложения:

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

Реквизиты сторон

Совет многоквартирного дома:

Председатель Совета многоквартирного дома
(представитель собственников):

 /М.Э. Чурилова

 НМ Блохинцев

 И А Троицкая

 НВ Ремизова

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

ОАО «Банк Москвы» г. Москва

р/сч. 40601810000003000002

кор/сч. 30101810500000000219

БИК 011583001

Лицензия № 077000705 от 07.07.2015 г.

 /В.Н. Мищенко



Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
ул. Братеевская, д. 16, корп. 6

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – <u>116</u> шт. Площадь пола – <u>11668</u> кв.м Материал пола – <u>ж/б</u>	Количество помещений требующих текущего ремонта - <u> </u> шт. в том числе: пола <u> </u> шт. (площадь пола требующая ремонта – <u> </u> кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – <u>116</u> шт. Площадь пола – <u>5852</u> кв.м Материал пола – <u>ж/б</u>	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - <u>22</u> шт. в том числе пола - <u> </u> шт. (площадь пола требующая ремонта – <u> </u> кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u>216</u> шт. Материал лестничных маршей – <u>ж/б</u> Материал ограждения – <u>металл</u> Материал балясин - <u>пластик</u> Площадь – <u>1687</u> кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - <u> </u> шт. В том числе: лестничных маршей – <u> </u> шт. ограждений - <u> </u> шт. балясин – <u> </u> шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - <u>16</u> шт. - иные шахты - <u> </u> шт. <u> </u> (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - <u> </u> шт. Количество иных шахт требующих ремонта - <u> </u> шт.
Коридоры	Количество – <u>116</u> шт. Площадь пола – <u>4129</u> кв.м Материал пола – <u>ж/б</u>	Количество коридоров, требующих ремонта - <u> </u> шт. в том числе пола - <u> </u> шт. (площадь пола требующая ремонта – <u> </u> кв.м)
Технические этажи	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>2896</u> кв.м Материал пола – <u>ж/б</u>	Санитарное состояние - <u>удов.</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>2896</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>2896</u> кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. <u>ЦО</u> 2. <u>ГВС</u> 3. <u>ХВС</u> 4. <u>Канализация</u> Перечень установленного инженерного оборудования: 1. <u>Задвижки</u> 2. <u>Приборы учета</u> 3. <u>Элеваторы</u> 4. <u> </u>	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. <u> </u> 2. <u> </u> 3. <u> </u> 4. <u> </u> Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. <u> </u> 2. <u> </u> 3. <u> </u> 4. <u> </u>
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – <u>блочный</u> Количество продухов – <u>16</u> шт.	Состояние - <u>удов.</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если не удовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта - <u> </u> шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – <u>8</u> шт. Площадь стен в подъездах <u>13,26</u> тыс. кв. м	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - <u> </u> шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - <u> </u> кв.м.

	Материал отделки стен в/эм. Площадь потолков <u>5364</u> кв. м Материал отделки потолков в/эм.	Площадь потолков нуждающихся в ремонте <u>--</u> кв.м.
Наружные стены и перегородки	Материал - <u>ж/б</u> Площадь - <u>17537</u> кв. м Длина межпанельных швов - <u>1739</u> м.	Состояние - <u>удов.</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - <u>--</u> кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - <u>3</u> м.
Перекрытия	Количество этажей - <u>16</u> Материал - <u>ж/б</u> Площадь - <u>37,65</u> кв. м	Площадь перекрытия требующая ремонта - <u>--</u> кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - <u>--</u> кв.м
Крыши	Количество - <u>1</u> шт. Вид кровли - <u>плоская</u> рубероид (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - <u>рубероид</u> Площадь кровли - <u>2774</u> кв.м Протяженность свесов <u>1065</u> м Площадь свесов - <u>382</u> кв.м Протяженность ограждений - <u>975</u> м	Характеристика состояния - <u>удов.</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - <u>--</u> кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - <u>21</u> кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - <u>348</u> шт. из них: деревянных - <u>340</u> шт. металлических - <u>8</u> шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - <u>--</u> шт. из них: деревянных - <u>--</u> шт. металлических <u>14</u> шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - <u>302</u> шт. из них деревянных - <u>302</u> шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - <u>--</u> шт. из них: деревянных - <u>11</u> шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - <u>16</u> шт. В том числе: грузовых - <u>8</u> шт. Марки лифтов - <u>--</u> Грузоподъемность <u>--</u> т. Площадь кабин - <u>--</u> кв.м	Количество лифтов требующих: замены - <u>--</u> шт. капитального ремонта - <u>--</u> шт. текущего ремонта - <u>--</u> шт.
Мусоропровод	Количество - <u>8</u> шт. Длина ствола - <u>396</u> м Количество загрузочных устройств - <u>108</u> шт.	Состояние ствола <u>удов.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - <u>9</u> шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - <u>32</u> шт. Материал вентиляционных каналов - <u>ж/б</u> Протяженность вентиляционных каналов - <u>1590</u> м Количество вентиляционных коробов - <u>--</u> шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - <u>--</u> шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов - <u>8</u> шт. Количество водосточных труб - <u>8</u> шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - <u>внутр.</u> (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - <u>415</u> м	Количество водосточных желобов требующих: замены - <u>--</u> шт. ремонта - <u>--</u> шт. Количество водосточных труб требующих: замены - <u>--</u> шт. ремонта - <u>--</u> шт.

	Протяженность водосточных желобов - <u>32</u> м	
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - <u>2</u> шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u>
Светильники	Количество - <u>948</u> шт.	Количество светильников требующих замены - <u>37</u> шт. Количество светильников требующих ремонта - <u>--</u> шт.
Системы дымоудаления	Количество - <u>8</u> шт.	Состояние <u>удов.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - <u>114</u> шт. Длина магистрали - <u>1620</u> м.	Длина магистрали требующая замены - <u>--</u> м Количество распределительных щитков требующих ремонта - <u>--</u> шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - <u>16035</u> м.	Длина сетей, требующая замены - <u>48</u> м
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно исчислении: 1. <u>100 мм. сталь</u> 220 м. 2. <u>80 мм. сталь</u> 610 м. 3. <u>50 мм. сталь</u> 880 м. 4. <u>25 мм. сталь</u> 1320 м. 5. <u>20 мм. сталь</u> 4620 м. 6. <u>15 мм. сталь</u> 2640 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. <u>--</u> мм. <u>--</u> м. 2. <u>--</u> мм. <u>--</u> м. Протяженность труб требующих ремонта - <u>--</u> м. (указать вид работ, <u>восстановление теплоизоляции</u> , окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: здвижек - <u>30</u> шт. вентилей - <u>--</u> шт. Кранов - <u>216</u> шт.	Требуе замены или ремонта: здвижек - <u>4</u> шт. вентилей - <u>--</u> шт. Кранов - <u>23</u> шт.
Элеваторные узлы	Количество - <u>8</u> шт.	Состояние <u>удов.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество - 1. <u>металл</u> <u>2155</u> шт. 2. <u>--</u> - <u>--</u> шт.	Требуе замены (материал и количество): 1. <u>--</u> шт. 2. <u>--</u> шт.
Полотенцесушители	Материал и количество - 1. <u>металл</u> <u>430</u> шт.	Требуе замены (материал и количество): 1. <u>--</u> шт.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>100 мм. сталь</u> 230 м. 2. <u>80 мм. сталь</u> 230 м. 2. <u>25 мм. сталь</u> 2495 м. 3. <u>50 мм. сталь</u> 790 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. <u>--</u> мм. <u>27</u> м. 2. <u>--</u> мм. <u>31</u> м. 3. <u>--</u> мм. <u>14</u> м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>100 мм. сталь</u> 440 м. 1. <u>80 мм. сталь</u> 840 м. 2. <u>25 мм. сталь</u> 2520 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. <u>--</u> мм. <u>--</u> м. 2. <u>--</u> мм. <u>--</u> м. 3. <u>--</u> мм. <u>--</u> м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: здвижек - <u>51</u> шт. вентилей - <u>1768</u> шт. Кранов - <u>515</u> шт.	Требуе замены или ремонта: здвижек - <u>32</u> шт. вентилей - <u>253</u> шт. Кранов - <u>113</u> шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. <u>Счетчик ХВС</u> 2. <u>Счетчик ГВС</u> 3. <u>Счетчик ЦО</u> 4. <u>--</u>	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. <u>--</u> 2. <u>--</u> 3. <u>--</u> 4. <u>--</u>
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. <u>--</u> 2. <u>--</u>	Состояние для каждого вида сигнализации <u>---</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы	Диаметр, материал и	Диаметр, материал и протяженность труб требующих

канализации	протяженность: 1. <u>110</u> мм. <u>ПВХ</u> 2540 м.	замены: 1. <u>110</u> мм. <u>42</u> м.
Калориферы	Количество - <u>8</u> шт.	Состояние <u>удов.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - <u>2</u> шт.	Состояние <u>удов.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Совет многоквартирного дома:

Председатель Совета многоквартирного дома (представитель собственников):

Управляющая организация:

ГБУ города Москвы «Жилищник района Братеево»:

[Подпись]

/М.Э. Чурилова

М.П.



/В.Н. Мищенко

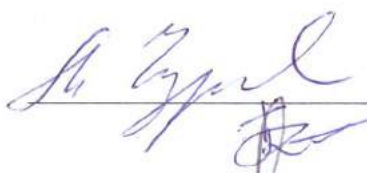
ЖС НМ Блохинцев
Тихий и А Троицкая
Жилищник ИВ Ремизова

Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
ул. Братеевская, дом 16, корпус 6
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№ п/п	Наименование документа		Кол-во листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		6	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		3	Акт о приеме выполненных работ форма КС-2
3.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	3.1. инженерных коммуникаций	2	Акт готовности системы отопления здания, паспорт
		3.2. механического оборудования	2	Акт технического обслуживания лифтов, ДУ и ППА
		3.3. электрического оборудования	1	Акт проверки наличия цепи между заземлителями и заземленными элементами
		3.4. санитарно-технического оборудования	5	Акт о приеме выполненных работ форма КС-2
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
4.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома			
5.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		2	
6.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, с ресурсоснабжающими организациями		19	

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

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


М.Э. Чурилова
НМ Блохинцева
и А.Троичук
и В.Ремизова

М.П.



/В.Н. Мищенко

**Перечень
услуг и работ по содержанию и ремонту
общего имущества Многоквартирного дома
ул. Братеевская, дом 16, корпус 6**

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 объекта 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 шибера 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	1 и 2 этаж ежедневно, с 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

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

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

[Подписи]

/М.Э. Чурилова

М.П.

Н.М. Блохинцев
И.А. Троицкая
И.В. Ремазова



/В.Н. Мищенко

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу
ул. Братеевская, дом 16, корпус 6**

№№ 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 ходов 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 лапанов	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 антипирирование		
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		
ИТОГО:			
ИТОГО на 1 кв. м общей площади (руб./кв.м в месяц)			

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):

Управляющая организация:

ГБУ города Москвы «Жилищник района Братеево»:

М.Э. Чурилова

М.Э. Чурилова

И.А. Франчук

И.А. Франчук

Н.В. Ренцова



В.Н. Мищенко

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность¹⁴

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, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение 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);	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной

¹⁴ Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

- не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)		платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 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: 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	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;

температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C		б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

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

3) Требования пункта 5.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

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

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

/М.Э. Чурилова

/В.Н. Мищенко

М.П.
И.М. Блохинцева
И.А. Троицкая
И.В. Ремизова

