

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 Товарищество собственников жилья «Братеевская, 8-4», созданное в многоквартирном доме по адресу: ул. Братеевская, д.8, к.4 (далее – Многоквартирный дом), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», действующее по поручению, от имени, за счет и в интересах членов ТСЖ и собственников помещений в Многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ, в лице председателя правления Утёнковой Ларисы Ивановны, действующего на основании Устава, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Правления Товарищества собственников жилья «Братеевская, 8-4», указанного в протоколе от «___» января 2015 г. № Б/Н.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского 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 ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: ул. Братеевская, д.8, к.4, 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 общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) адрес Многоквартирного дома: ул. Братеевская, д.8, к.4;
- 2) номер технического паспорта БТИ № 3717-13, ИНВ № 3917;
- 3) серия: тип постройки П-44; 4110, 4114, 4117.
- 4) год постройки: 1997г.;
- 5) этажность: 10-14-17;
- 6) количество квартир: 326;

- 7) общая площадь жилых помещений с учетом летних: **17971 кв. м;**
- 8) общая площадь жилых помещений без учета летних: **17970 кв. м;**
- 9) общая площадь нежилых помещений: **116,1 кв. м;**
- 10) степень износа по данным государственного технического учета: **9,8 %;**

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и 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:¹

- 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 ТСЖ 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 ТСЖ.

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 ТСЖ 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,

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

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 ТСЖ 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 ТСЖ, 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.

Уведомить ТСЖ и Собственников (нанимателей) о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.14. Направлять Товариществу при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ и Собственникам помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.16. Предоставлять ТСЖ и/или Собственнику или уполномоченным им лицам по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

В случае смены собственника (нанимателя, если таковые уполномочены на внесение платы согласно п. 3.1.7.) помещения в 20-ти дневный срок предоставить ТСЖ сведения о новом собственнике (нанимателе) с учетом проживающих с ним членов семьи.

3.1.17. Информировать ТСЖ 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 (ТСЖ – путем направления извещения), а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.18. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить ТСЖ и Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (ТСЖ – 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.

3.1.19. 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.

3.1.20. 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).

3.1.21. Информировать в письменной форме ТСЖ 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.

3.1.22. 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.

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

3.1.24. 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.

3.1.25. По требованию Собственника (его нанимателей по п.3.1.7. настоящего Договора) или ТСЖ 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.

3.1.26. Предоставлять ТСЖ 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.

3.1.27. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(м) Собственника.

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

3.1.29. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих Правления ТСЖ по конкретному предложению. В случае положительного Правления, 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.

3.1.30. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения срока действия Договора Товариществу собственников жилья.

3.1.31. 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.

3.1.32. 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).

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

3.2. Управляющая организация вправе:

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. 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.

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

3.2.5. 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 ТСЖ.

3.2.6. 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.

3.3. ТСЖ обязано:

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

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

3.3.6. Обеспечить выполнение собственниками помещений требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ.

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

3.3.6.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час, суббота не ранее 09.00 не позднее 19.00 час., а также не допускается проводить работы в воскресные, праздничные нерабочие дни,

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

3.3.6.3. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения организовать самостоятельно или оплатить сверх платы вывоз крупногабаритных и строительных отходов, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.6.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся 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*);

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

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

3.4. ТСЖ 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 не оказания 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 ТСЖ о выполнении настоящего Договора.

3.5. Собственник обязан:

3.5.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению



общего собрания членов ТСЖ, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.5.2. 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.

3.5.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 7.00 час., а также в воскресные и праздничные дни,

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

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

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

3.6. Собственник имеет право:

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

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной 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 ТСЖ 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 услуг², 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.

2

В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса 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 ТСЖ и Собственника (нанимателя, арендатора).

4.14. ТСЖ и/или Собственник (наниматель) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течении 2 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 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 организацией по поручению ТСЖ 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.

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 ТСЖ 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 ТСЖ, 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 ТСЖ. 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 ТСЖ.

6.6. Принятые Правлением ТСЖ 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 ТСЖ.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём Правление ТСЖ и Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

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

члены Правления ТСЖ, на своём собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

Собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

б) По инициативе Правления ТСЖ в случае:

принятия Правлением ТСЖ решения о выборе иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола Правления ТСЖ;

систематического нарушения управляющей организацией условий настоящего договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

- 7.1.2. По соглашению сторон.
- 7.1.3. В судебном порядке.
- 7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
- 7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
- 7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.
- 7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками/нанимателями.
- 7.5. Расторжение договора не является основанием для Собственников/нанимателей в прекращении обязательств по оплате Управляющей организацией предоставленных эксплуатационных и коммунальных услуг.
- 7.6. В случае переплаты Собственником/нанимателем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация вернуть излишне перечисленные ей средств на указанный им счет.
- 7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

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

9. Форс-мажор

9.1. 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 неопределимой 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.

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

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору,

обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. 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.

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

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

**Товарищество собственников жилья
«Братеевская, 8-4»:**

Юридический адрес: 115612, г. Москва,
ул. Братеевская, дом 8, корпус 4
ИНН 7724710671
ОГРН 1097746378916
КПП 772401001

Председатель Правления ТСЖ
Утёнова Л.И.

М. П.



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

Юридический адрес: 115612, Москва,
ул. Ключевая, д. 22, к. 2.
Фактический адрес: 115408, Москва,
ул. Алма-Атинская, д. 11, к. 1.
ИНН 7724321805 / КПП 772401001
ОАО «Банк Москвы» г. Москва
р/сч. 40601810000003000002
кор/сч. 301018105000000000219 БИК
011583001

Директор
В.Н. Мищенко



Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
Братеевская ул. д.8, к.4
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 82шт. Площадь пола – 2266кв.м Материал пола – Ж/Б	Количество помещений требующих текущего ремонта - нет. в том числе: пола – нет. (площадь пола требующая ремонта – ___ - кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 82 шт. Площадь пола – 3515кв.м Материал пола – Ж/Б	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта – нет. в том числе пола - нет. (площадь пола требующая ремонта – ___ - кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 164шт. Материал лестничных маршей – Ж/Б Материал ограждения - Материал балясин - металл Площадь – 656 кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - 6 шт. В том числе: лестничных маршей - нет. ограждений - 6шт. балясин – шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 12шт. - иные шахты - нет - ___ - (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - нет. Количество иных шахт требующих ремонта - нет.
Коридоры	Количество – 82шт. Площадь пола – 2266кв.м Материал пола – Ж/Б	Количество коридоров, требующих ремонта – 5 шт. в том числе пола - нет. (площадь пола требующая ремонта – нет .
Технические этажи	Количество – 6шт. Площадь пола – 9 кв.м Материал пола - ___ -	Санитарное состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное).
Чердаки	Количество – 1 шт. Площадь пола – 1909,7кв.м	Санитарное состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - <u>соблюдаются</u> (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – 1 шт. Площадь пола – 1909,7кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. ГВС; 2. ХВС; 3. ЦО; 4. Канализация; 5. Водосток. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. нет; 2. нет; 3. нет; 4. нет.	Санитарное состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - <u>соблюдаются</u> (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. нет; 2. нет; 3. нет; 4. нет. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. нет; 2. нет; 3. нет; 4. нет.

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – свайный Количество проходов – 12шт.	Состояние – удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество проходов требующих ремонта – 12шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 6шт. Площадь стен в подъездах 31505 кв. м Материал отделки: стен Ж/Б. Площадь потолков 22113 кв. м Материал отделки потолков побелка.	Количество подъездов нуждающихся в ремонте – 7 шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте – 370 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте – 260 кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен – 22559 кв. м Материал стены и перегородок – Ж/Б. Материал отделки стен – водоземельсионная краска. Площадь потолков – _ - _ кв. м Материал отделки потолков	Площадь стен нуждающихся в ремонте – 364 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте – 482 кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал – облиц. плитка. Площадь – 19208 тыс. кв. м Длина межпанельных швов – _ - _ м.	Состояние – удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты): Площадь стен требующих утепления – _ - _ кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте – _ - _ м.
Перекрытия	Количество этажей – 82 Материал – Ж/Б. Площадь – 23383 тыс. кв. м.	Площадь перекрытия требующая ремонта – нет (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления – нет
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли – плоская Материал кровли – рулонная. Площадь кровли – 2310 кв.м Протяженность свесов – 354 м Площадь свесов – 247 кв. м Протяженность ограждений – 354 м	Характеристика состояния – удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта – 385 кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта – 385 кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – 188шт. из них: деревянных – 182шт. металлических – 6шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – 12шт. из них деревянных – 12шт. металлических – 6шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – 198шт. из них деревянных – 198шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта – _ 21 _ шт. из них деревянных – _ 21 _ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 12шт. В том числе: грузовых – 6шт. Марки лифтов – _ - _ Грузоподъемность – _ т. Площадь кабин – _ - _ кв.м	Количество лифтов требующих: замены – _ - _ шт. капитального ремонта – _ - _ шт. текущего ремонта – _ - _ шт.

Мусоропровод	Количество – 6шт. Длина ствола - 246м Количество загрузочных устройств - 76шт.	Состояние ствола - удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - 18 шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 24шт. Материал вентиляционных каналов – асбест. Протяженность вентиляционных каналов - 994м Количество вентиляционных коробов - 318шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - нет
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - --- шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - _____ шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб _____ - (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ - (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – 6шт. Количество водосточных труб – 6шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - внутренние Протяженность водосточных труб - 426м Протяженность водосточных желобов - 18м	Количество водосточных желобов требующих: замены - нет ремонта - нет Количество водосточных труб требующих: замены - нет ремонта - нет
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 3шт.	Состояние нет - удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - 410шт.	Количество светильников требующих замены -66шт., Количество светильников требующих ремонта - нет.
Системы дымоудаления	Количество - 6шт.	Состояние _____ уд. _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 82шт. Длина магистрали – 246м.	Длина магистрали требующая замены - нет Количество распределительных щитков требующих ремонта – нет (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – --- м.	Длина сетей, требующая замены - 20 м
Котлы отопительные	Количество - нет	Состояние _____ - (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1. 15мм. 3428м. 2. 17971,0м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. нет 2. нет Протяженность труб требующих ремонта - _____ м. (восстановление теплоизоляции)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: затвора - 26шт. вентилей - 156шт. кранов - 312шт.	Требуется замены или ремонта: затвора - 2шт. вентилей - 48 шт. Кранов - 32 шт.
Элеваторные узлы	Количество - 6шт.	Состояние нет - удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. 1066шт.- металл	Требуется замены (материал и количество): 1. нет - металл
Полотенцесушители	Материал и количество –	Требуется замены (материал и количество):

	1. 318шт.	1. нет - металл
Системы очистки воды	Количество - нет. Марка --- .	Состояние _____ - (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - нет. Марка насоса: 1. --- ; 2. --- .	Состояние _____ - (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100мм. 324м. 2. 25мм. 1296м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. нет - металл 2. нет - металл Протяженность труб требующих окраски - _ - м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 80мм. 648м. 2. 25мм. 2392м. 3. _ - мм. _ - м., _ - м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. 25 мм. ГВС-оцинк. _ , 60м. 2. нет - металл 3. нет - металл Протяженность труб требующих окраски - _ - м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: затвижек - 14шт; вентилей - 48шт. кранов - 48шт.	Требует замены или ремонта: затвижек - 5шт; вентилей - 20шт. кранов - 26шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 6	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. _____ ;
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____ ; 2. --- .	Состояние для каждого вида сигнализации _уд._ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 110мм. 792м - ПВХ	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ПВХ – нет.
Калориферы	Количество - 6шт.	Состояние _____ - _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 2шт.	Состояние _____ - _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Управляющая организация

ГУП города Москвы «Жилищник

района Братеево»

Директор

м.п.



/В.Н. Мищенко/

Товарищество собственников жилья «Братеевская, 8-4»



Председатель ТСЖ

/Л.И. Утёнова/

м.п.

Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
Братеевская ул. д.8 к.4
(адрес многоквартирного дома)
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)		4	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		5	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		3	
6.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, с ресурсоснабжающими организациями		9	

Управляющая организация

ГУП города Москвы «Жилищник

района Братеево»

Директор

м.п.

/В.Н. Мищенко/



Товарищество собственников жилья «Братеевская, 8-4»

Председатель Т.О.

м.п.

/А.И. Утёнова/



Handwritten signature

**Перечень
услуг и работ по содержанию и ремонту
общего имущества Многоквартирного дома
Братеевская ул. д.8, к.4
(адрес многоквартирного дома)**

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

Таблица 1. Содержание общего имущества многоквартирного дома.

N п/п	Наименование проведения работ	объекта	Виды работ	Примечание
1	Кровли		Очистка от мусора, листьев, снега и наледи.	В период подготовки сезонной эксплуатации. 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 весенне-летней эксплуатации
4	Центральное отопление		Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем центрального отопления.	Перед началом отопительного сезона (маи сентябрь)
5	Поливочная система		Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы ЦО, ремонт просевших отмоеток	май
6	Внутренняя электрообеспечение	система	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 г / 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;	1 раз в мес. Устранение засора - мере необходимости.

		очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода; устранение засора.	
12	Мусорные камеры	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	7 раз в неделю
13	Закрывающие устройства мусоропровода	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	3 раза в неделю
14	Полы в помещениях общего пользования и кабины лифта	Подметание полов во всех помещениях, в т.ч. кабины лифта и протирка их влажной шваброй	1и2 этаж ежедневно, 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

Таблица 2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

N пп	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт, окраска, промывка фасадов и цоколей, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей.
3	Крыши	Антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей и ремонт стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока, парапетных решеток, ремонт освещения, вентиляции, восстановление гидроизоляции, переходов через трубопроводы и нормативного температурно-влажностного режима. Примечание: для кровельных покрытий -смена не более 50%.
4	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка и текущий ремонт доводчиков.
5	Лестницы, пандусы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
6	Полы (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах)	Замена, восстановление отдельных участков.
7	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, ремонт лестничных клеток, технических помещений и вспомогательных помещений.
8	Центральное отопление: Трубопроводы отопления (прямой, обратный) от стены здания до теплового узла с общедомовым узлом учета (в	Замена и восстановление (не более 15%) центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах.

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

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

Примечания:

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

Управляющая организация

ГУП города Москвы «Жилищник района Братеево»

Директор

_____/В.Н. Мищенко /

м.п.



Товарищество собственников жилья «Братеевская, 8-4»

Председатель ТСЖ

_____/Л.И. Утёнова/

м.п.



**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу
Братеевская ул. д.8, к.4
(адрес многоквартирного дома)**

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	Фундаменты		
1.1	устранение местных деформаций		
1.2	усиление		
1.3	восстановление поврежденных участков		
1.4.	восстановление вентиляционных продухов, отмостки и 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 антиперирование		
7.3	устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель		
7.4	ремонт гидроизоляции	Апрель-октябрь	1 год
7.5	ремонт утепления и вентиляции		
8	Водоотводящие устройства		
8.1	замена участков водосточных труб		
8.2	восстановление участков водосточных труб	Апрель-сентябрь	1 год
8.3	замена водоприемных устройств		
9	Окна двери в помещениях общего пользования		
9.1	смена отдельных элементов и заполнений.	Сентябрь-ноябрь	1 год
9.2	восстановление отдельных элементов и заполнений.		

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

Управляющая организация

ГУП города Москвы «Жилищник района Братеево»

Директор

_____/В.Н. Мищенко/
м.п.



Товарищество собственников жилья «Братеевская, 8-4»

Председатель ТСЖ

_____/И.И. Утёнова/
м.п.



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 или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС 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 5оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС	а) за каждые 30С снижения температуры свыше 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°С - 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	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:

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

разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)		а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. 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 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Обеспечение температуры воздуха:2	отклонение	за каждый час отклонения

а) в жилых помещениях не ниже +180С (в угловых комнатах +200С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже +20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С	температуры воздуха в жилом помещении не допускается	температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
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) периода 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.

Управляющая организация

ГУП города Москвы «Жилищник района Братеево»

Директор

_____/В.Н. Мищенко/
м.п.



Товарищество собственников жилья «Братеевская, 8-4»

Председатель ТСЖ

_____/Л.П. Утёнова /

м.п.



**ПРОТОКОЛ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Адрес многоквартирного дома: ул. Братеевская, дом 8, корп. 4

Форма проведения общего собрания:	ЗАОЧНОЕ ГОЛОСОВАНИЕ
Дата проведения общего собрания (дата и время окончания приема заполненных решений собственников):	30 октября 2015 года 21 часов 00 минут
Место проведения общего собрания (место приема решений собственников):	ул. Ключевая, дом 24, корп. 1 (ОДС 127) почтовые ящики членов счетной комиссии
Дата составления протокола:	« 31 » октября 2015 года

Инициатор общего собрания: ГКУ «Инженерная служба района Братеево»

Повестка дня общего собрания:

1. Об избрании членов счетной комиссии общего собрания.
2. О расторжении действующего договора управления многоквартирным домом по адресу: ул. Братеевская, дом 8, корп. 4 с управляющей организацией - ГУП города Москвы «ДЕЗ района Братеево».
3. О выборе управляющей организации.
4. Об утверждении условий договора управления многоквартирным домом.
5. О порядке заключения договора управления многоквартирным домом.
6. О выборе способа уведомления каждого собственника помещения о проведении и результатах общих собраний собственников.
7. О выборе способа последующих уведомлений собственников помещений о проведении общих собраний собственников.
8. Об определении места хранения материалов общих собраний.

На дату и время окончания приема решений собственников по вопросам повестки дня общего собрания, установлено, что:

- а) в многоквартирном доме имеются 440 собственников, владеющих, 18086,1 кв.м. жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 100% голосов;
- б) до окончания приема решений собственников поступили решения от 223 собственников, владеющих 11062,00 кв.м. жилых и нежилых помещений в доме;
- в) собственники, представившие решения до даты окончания их приема, своими голосами составляют 61,56% от общего числа голосов собственников в доме, что подтверждает правомочность общего собрания по объявленной повестке дня;
- г) – бюллетеней признанных не действительными – 1 шт.;
- д) - общее собрание объявляется состоявшимся;
- е) – подсчет голосов осуществляется в процентах от числа голосов собственников помещений присутствующих на собрании;

РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ:

1. Об избрании членов счетной комиссии общего собрания.

Решение, поставленное на голосование:

Избрать счетную комиссию общего собрания в составе трех человек.

- Чайка Ольга Витальевна, кв. 110,
- Контарева Инесса Васильевна, кв. 278,
- Клементьева Елена Ивановна, кв. 291

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
99,55%	0,00%	0,45%

2. О расторжении договора управления с ГУП города Москвы «ДЕЗ района Братеево».

Решение, поставленное на голосование:

Расторгнуть договор управления с ГУП города Москвы «ДЕЗ района Братеево» с 01.01.2016 г.:

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
99,55%	0,00%	0,45%

3. О выборе управляющей организации.

Решение, поставленное на голосование:

Выбрать управляющей организацией ГБУ города Москвы «Жилищник района Братеево»:

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
99,55%	0,00%	0,45%

4. Об утверждении условий договора управления многоквартирным домом.

Решение, поставленное на голосование:

Утвердить условия договора управления многоквартирным домом с ГБУ «Жилищник района Братеево» с 01 января 2016 г. сроком на 5 (пять) лет:

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
99,55%	0,00%	0,45%

5. О порядке заключения договора управления многоквартирным домом.

Решение, поставленное на голосование:

Уполномочить заключить и подписать договор управления, где собственники помещений выступают в качестве одной стороны договора – Председателю ТСЖ «Братеевская, 8-4»:

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
99,55%	0,00%	0,45%

6. Об определении способа уведомления собственников о проведении общих собраний.

Решение, поставленное на голосование:

Избрать способ последующих уведомлений собственников помещений о проведении общих собраний: на информационных стендах подъездов дома, на первом этаже каждого подъезда:

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
99,55%	0,00%	0,45%

7. Об определении способа доведения до собственников решений, принятых на общих собраниях.

Решение, поставленное на голосование:

Выбрать места размещение решения общего собрания собственников помещений:
письменное уведомление в почтовые ящики собственников и/или размещение уведомлений на информационном стенде подъезда дома:

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
99,55%	0,00%	0,45%

8. Об определении места хранения материалов общих собраний.

Решение, поставленное на голосование:

Утверждения место хранения документов общего собрания собственников помещений, в ГБУ «Жилищник района Братеево»:

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
99,55%	0,00%	0,45%

Подписи членов счетной комиссии
общего собрания

 Чайка О.В.

 Контарева И.В.

 Клементьева Е.И.