

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

"02" декабря 2015 г.

г. Москва

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 Государственное казенное учреждение города Москвы «Инженерная служба района Братеево» в лице руководителя Климовой Людмилы Валентиновны являющимся представителем собственников жилых помещений №№ 1,4,28,81,83,89,97,99,104,111,113,121,124,127,133,135,135,142,143,144,147,153,162,163,170,172,175,180,182,183,194,198,200,203,230,232,235,239,248,250,263,267,275,282,291,299,303,307,315,320,325,330,335,340,349,355,365,371,373,374,379,391,406,408,410,415,419,422,423,446,450,454, общей площадью 4353,2 кв.м, нежилой площадью 644,7 кв.м, многоквартирного дома по адресу: Борисовские пруды, дом 42, (далее – Многоквартирный дом), на основании представителя Собственника Государственного казенного учреждения города Москвы «Инженерной службы района Братеево» в лице руководителя Климовой Людмилы Валентиновны действующего в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 14 мая 2008 года № 1040-РП «О порядке выполнения государственных учреждений города Москвы инженерными службами районов функций по представлению интересов города Москвы как собственника помещений в многоквартирных домах» именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе от «24» октября 2015 г., хранящегося в ГБУ города Москвы «Жилищник района Братеево».

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.

2. 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 услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Борисовские пруды, дом 42, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), 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:

- а) адрес Многоквартирного дома: Борисовские пруды, дом 42;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ № 2539;
- в) серия, тип постройки П-44;
- г) год постройки 1985 г.;
- д) этажность 17 эт.;
- е) количество квартир 463;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений 26784,2 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних помещений 25422,2 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений 680,4 кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета 23,7 %;

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

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

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам 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;
- д) отопление

3.1.3.1. Для этого от своего имени заключать договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

3.1.6. Принимать от собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги через государственное учреждение города Москвы инженерная служба района (ГКУ «ИС района Братеево»).

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов 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. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

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

3.1.8. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

3.1.9. Заключить договор с соответствующими государственными структурами 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, 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 заказчика – застройщика в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

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

3.1.15. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. 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.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превы-

шающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.17. 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). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.18. От своего имени заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещением(ями), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.19. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги и размера платы за помещение 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.

3.1.20. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника обеспечить выставление платежных документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.21. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

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

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

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

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

3.1.26. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.6 настоящего Договора) приводить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения 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 установленными федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.27. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

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

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

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

3.1.31. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.32. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, 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. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную плату Собственника с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией.

3.1.34. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключенной отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере

годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

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

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

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.

3.1.37. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, обеспечение обязательств направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения, оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.38. Заключить договор страхования своей гражданской ответственности за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

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

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение с обновленными приложениями №3 и №4 к настоящему Договору для подписания.

3.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома.

3.2.6. Выставлять требование нанимаемой для выполнения работ и/или оказания услуг в доме подрядной организации о страховании ее ответственности за причинение ущерба в ходе или вследствие работ, оказания услуг.

3.3. Собственник обязан:

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

3.3.2. При 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.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета 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

держанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин.

4.14. Собственник передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.5 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.

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

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

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

4.18. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.19. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Москвы.

4.19.1. Решение (п. 4.18) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предприятий уполномоченных органов государственной власти города Москвы.

4.19.2. Решение (п. 4.18) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное предусмотрено действующим законодательством.

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

4.21. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются по отдельной плате по взаимному соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, 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 (не 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 предоставленного платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штраф в случае: нарушения Управляющей организацией срока выдачи Собственнику или иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, платежных документов, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов Собственника (проекты договоров, смет и т.д.) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не 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. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.5. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющей организацией

организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.6. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный 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 собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

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

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

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;

иницирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Господнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

неправомерных действий Собственника

по требованию любой из сторон Договора составляется Акт.

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

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

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

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его 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 (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания 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 инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

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

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

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

- 7.1.2. По соглашению сторон.
- 7.1.3. В судебном порядке.
- 7.1.4. В случае смерти собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.
- 7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.
- 7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
- 7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
- 7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях / или иных по п. 3.2.4. Договора.
- 7.3. 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. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.
- 7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
- 7.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
- 7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.
- 7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным гражданским законодательством.
- 7.9. Обязательства по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. 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 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.

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 по настоящему Договору, 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 обстоятельствам вследствие непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с хозяйственной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон договора. 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 01 января 2016 г.

10.2. Стороны установили, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

10.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

10.4. 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 10 страницах и содержит 6 приложений.

Приложения:

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

Реквизиты сторон

Собственник (представитель собственника):


(наименование Собственника)
А.В. КЛИМОВА
МП (подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация

Директор ГБУ города Москвы
«Жилищник района Братеево»
В.Н. Мищенко

МП 
Адреса:
- юридический: 115612, г. Москва ул. Ключевая, д. 22, корп.2
- фактический: 115612, г. Москва ул. Ключевая, д. 22, корп.2
Тел. 8(495)342-4444 факс (499)218-09-71
Электронный адрес: gilbrateevo@bk.ru
Получатель:
л/с 2699142000931115
ОГРН 1157746520051
ИНН/КПП 7724321805/772401001
БИК 044583001
р/счет № 40601810000003000002
в Отделении 1 Москва г. Москва

Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
ул. Борисовские пруды, д. 42

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – <u>119</u> шт. Площадь пола – <u>10657</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>119</u> шт. Площадь пола – <u>1857</u> кв.м Материал пола – <u>Ж/Б</u>	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта – <u>95</u> шт. в том числе пола – <u> </u> шт. (площадь пола требующая ремонта – <u> </u> кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u>224</u> шт. Материал лестничных маршей – <u>Ж/Б</u> Материал ограждения – <u>металл</u> Материал балясин – <u>пластик</u> Площадь – <u>1760</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>14</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>119</u> шт. Площадь пола – <u>3325</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>2236</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>2236</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>2236</u> кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. <u>ГВС</u> 2. <u>ХВС</u> 3. <u>ЦО</u> 4. <u>Канализация</u> Перечень установленного инженерного оборудования: 1. <u>элеваторы</u> 2. <u>приборы чета ХВС, ГВС</u> 3. <u> </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>15</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>7</u> шт. Площадь стен в подъездах – <u>13203</u> кв.м Материал отделки стен – <u>в/э</u>	Количество подъездов нуждающихся в ремонте – <u> </u> шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте – <u> </u> кв.м. Площадь потолков нуждающихся в ремонте – <u> </u> кв.м.

	Площадь потолков <u>5317</u> кв.м Материал отделки потолков <u>в/э</u>	
Наружные стены и перегородки	Материал - <u>Ж/Б</u> Площадь - <u>17460</u> кв. м Длина межпанельных швов - <u>11365</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>--</u> м.
Перекрытия	Количество этажей - <u>17</u> Материал - <u>Ж/Б</u> Площадь - <u>37450</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> (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - <u>мягкая</u> Площадь кровли - <u>2774</u> кв.м Протяженность свесов - <u>927</u> м Площадь свесов - <u>374</u> кв. м Протяженность ограждений - <u>885</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>5</u> кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - <u>245</u> шт. из них: деревянных - <u>238</u> шт. металлических - <u>7</u> шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - <u>--</u> шт из них: деревянных - <u>--</u> шт. металлических <u>--</u> шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - <u>400</u> шт. из них деревянных - <u>400</u> шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - <u>12</u> шт. из них: деревянных - <u>12</u> шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - <u>14</u> шт. В том числе: грузовых - <u>7</u> шт. Марки лифтов - Грузоподъемность <u>т.</u> Площадь кабин - <u>кв.м</u>	Количество лифтов требующих: замены - <u>--</u> шт. капитального ремонта - <u>--</u> шт. текущего ремонта - <u>--</u> шт.
Мусоропровод	Количество - <u>7</u> шт. Длина ствола - <u>406</u> м Количество загрузочных устройств - <u>112</u> шт.	Состояние ствола <u>удов.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - <u>1</u> шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - <u>28</u> шт. Материал вентиляционных каналов - <u>Ж/Б</u> Протяженность вентиляционных каналов - <u>1575</u> м Количество вентиляционных коробов - <u>нет</u> шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - <u>--</u> шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов - <u>7</u> шт. Количество водосточных труб - <u>7</u> шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - <u>металл</u> (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - <u>490</u> м Протяженность водосточных желобов - <u>28</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.

Электрические водно-распределительные устройства	Количество - <u>2</u> шт.	Состояние <u>удов.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - <u>726</u> шт.	Количество светильников требующих замены - <u>13</u> шт. Количество светильников требующих ремонта - <u>--</u> шт.
Системы дымоудаления	Количество - <u>7</u> шт.	Состояние <u>удов.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - <u>157</u> шт. Длина магистрали - <u>2040</u> м.	Длина магистрали требующая замены - <u>--</u> м. Количество распределительных щитков требующих ремонта - <u>--</u> шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - <u>20255</u> м.	Длина сетей, требующая замены - <u>47</u> м
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. <u>100</u> мм. <u>875</u> м. 2. <u>40</u> мм. <u>515</u> м. 3. <u>20</u> мм. <u>4690</u> м. 4. <u>25</u> мм. <u>680</u> м. 5. <u>15</u> мм. <u>1705</u> 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>8</u> м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - <u>42</u> шт. вентилей - <u>нет</u> шт. Кранов - <u>308</u> шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - <u>5</u> шт. вентилей - <u>--</u> шт. Кранов - <u>37</u> шт.
Элеваторные узлы	Количество - <u>7</u> шт.	Состояние <u>удов.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество - 1. <u>металл</u> - <u>1750</u> шт. 2. <u>--</u> - <u>--</u> шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. <u>--</u> шт. 2. <u>--</u> шт.
Полотенцесушители	Материал и количество - 1. <u>металл</u> - <u>463</u> шт. 2. <u>--</u> - <u>--</u> шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. <u>--</u> шт. 2. <u>--</u> шт.
Насосы	Количество - <u>нет</u> шт. Марка насоса: 1. <u>--</u> 2. <u>--</u>	Состояние <u>--</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>100</u> мм. <u>455</u> м. 2. <u>25</u> мм. <u>1630</u> м. 3. <u>50</u> мм. <u>730</u> м. 4. <u>--</u> мм. <u>--</u> м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. <u>100</u> мм. <u>11</u> м. 2. <u>25</u> мм. <u>14</u> м. 3. <u>50</u> мм. <u>7</u> м. Протяженность труб требующих окраски <u>--</u> м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>80</u> мм. <u>1155</u> м. 2. <u>25</u> мм. <u>1005</u> м. 3. <u>100</u> мм. <u>190</u> м. 4. <u>--</u> мм. <u>--</u> 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. Протяженность труб требующих окраски <u>--</u> м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - <u>44</u> шт. вентилей - <u>1458</u> шт. Кранов - <u>116</u> шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - <u>3</u> шт. вентилей - <u>28</u> шт. Кранов - <u>5</u> шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. <u>ГВС</u> 2. <u>ХВС</u> 3. <u>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>	Состояние для каждого вида сигнализации <u>--</u>

	2. _____	(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 110 мм. ПВХ 750 м. 2. 100 мм. чугун 225 м. 3. ____ мм. ____ м. 4. ____ мм. ____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. 100 мм. ____ 9 м. 2. 110 мм. ____ 31 м. 3. ____ мм. ____ м.
Калориферы	Количество - 7 шт.	Состояние ____ удов. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 2 шт.	Состояние ____ удов. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

**Собственник
(Представитель собственника)**

Руководитель ГКУ «ИС района Братеево»

Л.В. Климова



Управляющая организация

Директор ГБУ «Жилищник района Братеево»

В.Н. Мищенко



Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
ул. Борисовские пруды, дом 42
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		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		1	
6.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, с ресурсоснабжающими организациями		5	

Собственник
(Представитель собственника)

Руководитель ГКУ «ИС района Братеево»

Л.В. Климова

Управляющая организация

Директор ГБУ «Жилищник района Братеево»

В.Н. Мищенко

**Перечень
услуг и работ по содержанию и ремонту
общего имущества Многоквартирного дома
ул. Борисовские пруды, дом 42**

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 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 отмопок	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 ишибера мусоропровода; мойка мусоропровода, оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода; очистка и дезинфекция всех элементов ствола	1 раз в месяц. Устранение засора - по мере необходимости.

		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

**Собственник
(Представитель собственника)**

Руководитель ГКУ «ИС района Братеево»

Л.В. Климова

Управляющая организация

Директор ГБУ «Жилищник района Братеево»

В.Н. Мищенко

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу
ул. Борисовские пруды, дом 42**

№№ 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.

Собственник
(Представитель собственника)

Руководитель ГКУ «ИС района Братеево»

Л.В. Климова

Управляющая организация

Директор ГБУ «Жилищник района Братеево»

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 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°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, утвержденными постановлением РФ,

- не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)		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)
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 единовременно (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.

**Собственник
(Представитель собственника)**

Руководитель ГКУ «ИС района Братеево»

Л.В. Климова

Управляющая организация

Директор ГБУ «Жилищник района Братеево»

В.Н. Мищенко