

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № ЖКУ/5-17**  
**Многоквартирным домом ЖСК «Гладиолус»,**  
**расположенным по адресу: г. Москва, ул. Белозерская, дом 17**  
**г. Москва** **«01» февраля 2017 г.**

Общество с ограниченной ответственностью ООО «СервисГрад», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Савельева Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Жилищно-строительный кооператив «Гладиолус», именуемое в дальнейшем «ЖСК», в лице Председателя правления Ларисы Сергеевны Манукьян, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании: Протокола общего собрания собственников помещений ЖСК «Гладиолус» от «25» января 2017 года.
- 1.2. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, действующими на дату оказания услуг.
- 1.3. 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.
- 1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

### 2. Предмет Договора

- 2.1. Цель настоящего Договора - оказание ЖСК и Собственникам помещений услуг по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления жилищно-коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.
- 2.2. Предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений осуществляется, в соответствии с ПП РФ № 290 от 03.04.2013 г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г. «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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», ПП РФ № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», действующими на дату оказания услуг, в том числе:

1) содержание и текущий ремонт:

а) содержание общего имущества МКД;

б) техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций и технических устройств МКД;

в) содержание придомовой территории (если располагается в границах земельного участка, на котором расположен МКД);

г) услуги и работы по управлению МКД;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) коммунальные услуги включают в себя:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) теплоснабжение;

д) вывоз ТКО.

4) Дополнительные услуги:

а) антенна;

б) домофон;

5) Дополнительные услуги (на расчетный счет ЖСК).

2.3. Управляющая организация от своего имени и за свой счет заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, для достижения целей, предусмотренных настоящим Договором.

2.4. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей Договора деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома настоящим Договором не регулируются.

2.5. В состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется предоставление услуг по содержанию и эксплуатации входит:

1. помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД;
2. межквартирные лестничные площадки;
3. лестницы;
4. лифты, лифтовые и иные шахты;
5. коридоры;
6. подвалы, чердаки;
7. технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);
8. технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения;
9. крыши;

10. ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, плиты перекрытий, несущие стены, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
11. ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
12. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (квартиры);
13. земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, элементами озеленения и благоустройства;
14. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания МКД, помещения для дежурных по подъезду, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.
15. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулирующего крана ответственность, за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника;
16. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
17. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и прочее общее имущество МКД.

2.6. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора, в соответствии с данными Территориального Бюро технической инвентаризации № 2 Северо-Восточного округа города Москвы.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. ЖСК, Собственник помещений в МКД обязаны:

3.1.1. Собственник помещения обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

3.1.2. Обеспечить доступ Управляющей организации в помещения общего пользования для выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, а также осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещениях собственников и входящего в состав общего имущества дома, управляемого ЖСК, а также для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с собственниками время, а работников аварийных служб Управляющей организации - в любое время.

3.1.3. ЖСК обязан, сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.4. ЖСК обязан, доводить до Собственников на общем собрании отчет Управляющей организации.

3.1.5. ЖСК, Собственник обязаны 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;
- 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 по будням дням с 21:00 до 7:00, с 13:00 до 15:00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 13:00 и с 15:00 до 20:00), в воскресные и праздничные дни – в течение всего дня. (Постановление Правительства Москвы № 68 от 04.12.2015 г.);

3.1.6. Собственник помещения обязан предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих.

#### 3.2. ЖСК, собственники помещений в МКД имеют право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией 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 им обязанностей по настоящему Договору.

3.2.2. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, ЖСК, оформленное в письменном виде.

3.2.3. Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги 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 в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.2.5. Требовать от Управляющей организации неукоснительного выполнения настоящего Договора.

### 3.3. Управляющая организация обязана:

3.3.1. Предоставлять собственникам помещений жилищно-коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг в Российской Федерации, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни и здоровья потребителей, не причиняющие вреда их имуществу, руководствуясь нормами законодательства РФ.

Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических правил и нормативов, иных правовых актов РФ.

3.3.2. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами, для произведения начислений за ЖКУ, и для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.3.3. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию ЖСК знакомить его с технической документацией.

3.3.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору.

3.3.5. Принимать на учет индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.3.6. Предоставлять иные услуги, связанные с выполнением работ по настоящему Договору, собственникам помещений в Многоквартирном доме и прочим пользователям помещений в нем.

3.3.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений и прочих пользователей помещений в доме, связанные с выполнением работ по настоящему Договору, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.3.8. Рассматривать претензии ЖСК, собственников оформленные в письменном виде,

вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 5 рабочих дней с даты обращения ЖСК, собственника направить извещение о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.3.9. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственника о причинах нарушения. 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.

3.3.10. В течение действия гарантийных сроков, установленных законодательством РФ на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную претензию на их устранение, и составлен акт представителями Управляющей организации и ЖСК о выявленном недостатке или дефекте.

3.3.11. Выставлять единые платежные документы в соответствии с п. 4.14 настоящего Договора.

3.3.12. Размещать на информационных стендах объявления с номерами телефонов диспетчерской и иных служб (в том числе аварийных служб), имена ответственных должностных лиц, их телефоны, часы приема, информацию о плановых отключениях, их продолжительности и причинах и т.п.

3.3.13. В случае проведения работ, сопряженных с отключением инженерных систем Многоквартирного дома от ресурсоснабжения, направить письменное уведомление ЖСК о проведении работ не позже чем за три дня до начала проведения таких работ, а в случаях, связанных с аварийными ситуациями, срочно уведомить ЖСК, при невозможности его уведомления на момент аварии сообщить в заинтересованные организации по телефонам, предоставленным ЖСК, Собственнику.

3.3.14. Направлять ЖСК при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме с составлением дефектной ведомости и примерной сметой затрат.

3.3.15. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом.

3.3.15.1. Управляющая организация контролирует снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета.

3.3.16. Предоставлять ЖСК отчет о выполненных работах 1 (Один) раз в квартал.

3.3.17. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы ЖСК » за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения ЖСК.

3.3.18. Заключение договора на расчетно – информационное обслуживание, в рамках исполнения настоящего Договора с ГБУ "МФЦ города Москвы", для осуществления функции Расчетного центра Управляющей организации. С момента заключения Договора с МФЦ, предоставлять отчеты получаемые от МФЦ, Председателю ЖСК с указанием суммы текущих начислений, последней оплаты, а так же суммами задолженности по лицевым счетам.

3.3.19. Представлять интересы Собственника, ЖСК в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего

Договора.

**3.4. Управляющая организация имеет право:**

3.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.4.2. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений Многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, поставив последних в известность о дате таких осмотров.

3.4.3. Требовать от ЖСК, Собственников помещений внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.4.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с Собственников помещений сумму неуплат, пени и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой жилищно-коммунальных услуг.

3.4.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг ЖСК, Собственникам помещений в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

#### **4. Цена Договора**

4.1. Размер ставки на содержание и ремонт жилого помещения МКД, может устанавливаться в соответствии с решениями Общих собраний собственников МКД, но на уровне, не менее рекомендуемого размера ставки на содержание и ремонт жилого помещения регулируемого законодательством РФ.

4.2. Индексация ставки производится в соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы от «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» или иными нормативно-правовыми актами в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.1. Размер ставки на содержание и ремонт устанавливается, в соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги за ХВ и ГВ, а также за водоотведение, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при наличии общедомового прибора учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг. Расчет платы за ХВ и ГВ, а также за водоотведение в помещениях не оборудованных индивидуальными приборами учета (ИПУ), производится на основании действующего законодательства РФ. Отсутствие регистрации фактически проживающих граждан по месту их жительства не влечет освобождение от уплаты необходимых коммунальных услуг.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

4.5. Расчет стоимости услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения осуществляется в соответствии с тарифами, действующими на момент заключения Договора, и изменяется в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Количество воды, полученной Собственником, определяется в соответствии с данными фактического потребления воды по показаниям общедомового и индивидуальным приборов учета холодной и горячей воды.

4.7. Количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, принимается равным сумме фактических расходов горячей и холодной воды.

- 4.8. Расчеты за полученную Собственником холодную и горячую воду и услуги канализации производятся по тарифам, утверждаемым органом государственной власти или местного самоуправления, полномочным утверждать соответствующие тарифы в месте оказания услуг.
- 4.9. Расчеты за техническое обслуживание и ремонт общедомовых приборов учета производятся по тарифам, утверждаемым органом государственной власти или местного самоуправления, полномочным утверждать соответствующие тарифы в месте оказания услуг.
- 4.10. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного прибора учета, объемы потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 (Шести) месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 6 (Шести) месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.
- 4.11. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг.
- 4.12. Плата за коммунальные услуги по индивидуальным приборам вносится, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления воды.
- 4.13. Плата за помещение в Многоквартирном доме, соразмерна доле занимаемого помещения и коммунальные, а так же дополнительные услуги, вносится ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.14. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и дополнительные услуги вносятся в установленные настоящим договором сроки на основании единых платежных документов (ЕПД). В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные и дополнительные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
- 4.15. В выставляемом ЕПД указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные и дополнительные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В ЕПД также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания ЕПД.
- 4.16. Собственники вносят плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги в соответствии с лицевым счетом или кодом плательщика, указываемыми в предоставленном к оплате ЕПД.
- 4.17. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые Управляющей организацией услуги и выполняемые работы.
- 4.18. При временном отсутствии зарегистрированных граждан, проживающих в жилых помещениях внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по



соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется на основании предоставленного в МФЦ заявления, от Собственника помещения, с приложением подтверждающих документов, на основании которого производится перерасчет по начислениям за подтвержденный период временного отсутствия зарегистрированных граждан в порядок предоставления указанного перерасчета – утвержден законодательством РФ. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, 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.

- 4.19. Собственник, ЖСК не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением аварий, угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.20. 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.
- 4.21. 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 и местного самоуправления.
- 4.22. Собственник вправе осуществить авансовую оплату предоставляемых коммунальных услуг, обратившись в МФЦ для предоставления услуги по формированию авансового ЕПД, либо сформировать его самостоятельно в личном кабинете на портале городских услуг [www.pgu.mos.ru](http://www.pgu.mos.ru).
- 4.23. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

## **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.

## **6. Порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

6.1. 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 ЖСК и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома, а также по требованию ЖСК, либо Управляющей организации составляется акт о нарушении условий Договора. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или ЖСК, Собственником своей вины в возникновении нарушения Стороны могут не составлять акт. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая состоит из представителей ЖСК (обязательно),

Управляющей организации, собственника помещения (его представителя), временных жильцов, заинтересованных лиц.

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

6.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается ЖСК, второй - Управляющей организации по почте заказным отправлением с уведомлением или непосредственно Управляющей организации с регистрацией входящего номера документа (акта), либо передается представителю.

## **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, все споры, связанные с исполнением настоящего Договора, в том числе по взысканию задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, рассматриваются Арбитражном судом г. Москвы, Мировым судом или судом общей юрисдикции по месту нахождения Многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Москва, ул. Белозерская, дом 17.

## **8. Форс-мажор**

8.1. 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. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. 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.

8.3. 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.

## **9. Порядок изменения и расторжения Договора**

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем ЖСК 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; органы управления ЖСК приняли иные условия Договора управления.

Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались

неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия органами управления ЖСК 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 уведомления с копией протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях № 1 к настоящему Договору.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

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

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

9.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

9.3. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением ЖСК должна уведомить органы исполнительной власти, ГУ ИС района и административного округа о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

9.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками помещений, ЖСК.

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

9.6. В случае переплаты ЖСК средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить ЖСК о сумме переплаты, получить от ЖСК распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

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

## **10. Срок действия Договора**

10.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в действие с «01» февраля 2017 года.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

## 11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу, у каждой из Сторон находится один экземпляр Договора. Договор составлен на 16 (шестнадцати) листах и содержит 1 (одно) Приложение, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

### 11.2. Приложения:

1. Перечень и периодичность работ по содержанию и текущему ремонту.

## 12. Реквизиты сторон

### Управляющая организация:

**ООО «СервисГрад»**

Юридический и фактический адрес:

125080, г. Москва, Волоколамское ш., д.1,  
стр.1, оф. 221

ОГРН 1097746100792

ИНН 7743735618

КПП 774301001

р/с 40702810438040021896

в ПАО «Сбербанк России» г. Москва,

к/с 3010180400000000225

БИК 044525225

тел./факс: 8 (499) 678-82-52

### Жилищно-строительный кооператив:

**ЖСК «Гладиолус»**

Юридический и фактический адрес:

127543, г. Москва, ул. Белозерская, д. 17

ОГРН 1037739031110

ИНН 7715135288

КПП 771501001

р/с 40703810238050100223

в ПАО «Сбербанк России» г. Москва,

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

тел./факс: 8 (499) 207-04-02

**Генеральный директор**



/В.В. Савельев/

**Председатель правления**



/Л.С. Манукьян/

## **ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ**

**по содержанию многоквартирного дома расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Белозерская, д. 17**

### **I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома**

1. Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
2. Устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общественного пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах, обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики.
9. Обслуживание систем автоматике распределительного бака.

### **II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период**

1. Снятие пружин (доводчиков) на входных дверях.
2. Консервация системы центрального отопления.
3. Ремонт просевших отмосток.
4. Укрепление и покраска наружных водосточных труб.
5. Ремонт и покраска входных групп.

### **III. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период**

1. Утепление оконных и дверных проемов.
2. Замена разбитых армированных стекол окон и дверей.
3. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.
4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков в подвальном помещении.
6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
7. Замена разбитых стекол окоп и дверей вспомогательных помещений.
8. Установка дверных доводчиков и пружин на входных дверях.

#### IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
2. Уплотнение сгонов.
3. Прочистка внутренней канализации.
4. Набивка сальников в вентилях, задвижках.
5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек.
7. Мелкий ремонт изоляции.
8. Смена перегоревших электроламп в лестничных клетках, технических подпольях и лифтовых шахтах.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.
11. Очистка крыши от снега и оледенения (по мере необходимости).

#### V. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. Проверка, прочистка вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
5. Подготовка зданий и территории микрорайона к праздникам.
6. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
7. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках.
8. Удаление мусора из здания и его вывоз.

#### ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ:

Виды работ	Периодичность выполнения работ
<b>1. Содержание помещений общего пользования</b>	
1.1. Уборка лестничных площадок и маршей первого этажа	мытьё 1 раз в день, подметание 1 раз в день
1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа	влажное подметание 1 раз в неделю, мытьё 1 раз в месяц
1.3. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования.	2 раза в год
1.4. Мытьё, протирка ковшей мусоропровода	1 раз в неделю
1.5. Мытьё, прочистка ствола мусоропровода	1 раз в 6 месяцев
1.6. Уборка подвального помещения	1 раз в год
1.7. Прочистка сливных отверстий (ливневка) на крыше здания	1 раз в месяц
1.8. Уборка кабин лифтов	ежедневно
1.9. Дератизация	12 раз в год
1.10. Дезинсекция	12 раз в год
<b>2. Уборка в многоквартирном доме</b>	
2.1. Очистка урн	1 раз в сутки
2.2. Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
2.3. Вывоз твердых коммунальных отходов	1 раз в сутки

<b>3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>	
3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
3.2. Прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости
3.3. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	по мере необходимости
<b>4. Содержание лифта (ов)</b>	
4.1. Периодические осмотры	1 раз в месяц
4.2. Техническое обслуживание лифтов (Т01).	1 раз в месяц
4.3. Техническое обслуживание лифтов (Т02).	Текущий ремонт 1 - 1 раз в квартал, Текущий ремонт 2 - 2 раза в год
4.4. Техническое обслуживание систем ЛДСС	1 раз в квартал
4.5. Текущий ремонт лифтов	ежегодно
4.6. Текущий ремонт ЛДСС	ежегодно
4.7. Диспетчерское обслуживание лифтов	ежедневно
4.8. Аварийное обслуживание лифтов	ежедневно
4.9. Измерение полного сопротивления петли «фаза-нуль»	1 раз в 2 года
4.10. Электроизмерительные работы на лифте	ежегодно
<b>5. Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий</b>	
5.1. Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения техническим специалистом соответствующей квалификации.	2 раза в год. Тех. этажи, подвалы – ежедневно
5.2. Прочистка канализационного лежачка	1 раз в 3 месяца
5.3. Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
5.4. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции	2 раза в год
5.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год
5.6. Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в год
5.7. Осмотр электрической сети в тех. подвалах, подпольях, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	1 раз в год
5.8. Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в год
5.9. Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	1 раз в месяц
5.10. Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
5.11. Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
5.12. Осмотр системы центрального отопления	2 раза в год
5.13. Регулировка и наладка систем отопления	1 раз в год
5.14. Испытание систем центрального отопления	1 раз в год
5.15. Консервация, промывка систем центрального отопления	1 раз в год
5.16. Промывка системы центрального отопления	1 раз в год

5.17. Устранение незначительных неисправностей в системе теплоснабжения	1 раз в год, по мере необходимости
<b>5.18. Проверка коллективных приборов учета</b>	
- визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПНР. вычислителя, датчиков давления	1 раз в месяц
- снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
- составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком	По мере необходимости
проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений)	4 раза в год
- установка фильтра для очистки теплоносителя с креплением резьбовых соединений. Замена сетки	4 раза в год
- запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка работы теплосчетчика.	4 раза в год
- проверка работоспособности водонапорной арматуры (герметичность перекрытия потока).	2 раза в год
- выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков (проверка функционирования теплосчетчиков):	1 раз в 4 года. По требованию Теплосети
- профилактические работы. Очистка первичных датчиков от отложений и ржавчины.	1 раз в год
- поверка (настройка) тепловычислителя	1 раз в 3 года
- съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера (для предоставления в теплоснабжающую организацию).	1 раз в месяц
- обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных	1 раз в месяц
<b>5.19. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях</b>	<b>24 часа в сутки</b>
<b>6. Текущий ремонт</b>	
6.1. Ремонт освещения и вентиляции подвала	по мере необходимости
6.2. Восстановление защитноотделочного покрытия пола	по мере необходимости
6.3. Устранение протечек кровли	по мере необходимости
6.4. Ремонт теплового узла	1 раз в год
6.5. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств	по мере необходимости
6.6. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования	по мере необходимости
6.7. Ремонт коллективных приборов учета воды	по мере необходимости
6.8. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	1 раз в год
6.9. Промывка пристенного дренажа	1 раз в 3 года



Генеральный директор

/ В.В. Савельев /



Председатель правления

/ Л.С. Манукьян /