

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

"__" _____ 20__ г.

Государственное унитарное предприятие города Москвы Дирекция единого заказчика Таганского района, (далее - Управляющая организация), являющаяся членом Саморегулируемой организации (далее – СРО¹), в лице директора **Юсичевой Марины Ивановны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и и **Товарищество собственников жилья «_____»**, в лице председателя правления _____, именуемый в дальнейшем «ТСЖ», действующий на основании Устава - с другой, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор на управление многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании:

- протокола № _____ от _____ г. общего собрания членов ТСЖ «_____» многоквартирного жилого дома по адресу: _____

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме: _____

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 собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, эксплуатации, содержанию строения и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, его внутридомовых систем инженерного оборудования и мест общего пользования по адресу: _____

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома 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:

г. Москва, _____ -

а) номер технического паспорта БТИ или УНОМ № _____;

б) серия, тип постройки _____;

в) год постройки _____;

г) этажность _____;

д) количество квартир _____;

е) общая площадь с учетом летних помещений _____ кв. м;

ж) общая площадь жилых помещений без учета летних _____ кв. м;

з) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;

и) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;

к) год последнего комплексного капитального ремонта _____;

л) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____ кв. м;

м) кадастровый номер земельного участка _____

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

¹ В случае заключения договора с управляющей организацией, не являющейся членом Саморегулируемой организации, положения, относящиеся к деятельности СРО (3.1.2, 3.1.46, 3.4.8, 5.7, 6.1.), в Договор не включаются.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах членов ТСЖ и иных собственников помещений в многоквартирном доме 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. Принимать от ТСЖ плату за содержание и ремонт жилого помещения через систему единых информационных расчетных центров города Москвы (ЕИРЦ).

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ либо иных лиц, являющихся пользователями помещений принадлежащих ТСЖ, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. 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.

3.1.6. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации / заказчика – застройщика (не нужно зачеркнуть) в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию ТСЖ знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы ТСЖ, 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.

3.1.8. 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 ТСЖ или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.9. Информировать в письменной форме ТСЖ об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

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

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

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

3.1.13. Направлять ТСЖ при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.14. По требованию ТСЖ производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.15. На основании заявки ТСЖ направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся ТСЖ (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения ТСЖ или наличия иного законного основания.

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

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

3.1.19. Не допускать использования общего имущества ТСЖ без соответствующих решений общего собрания членов ТСЖ. В случае решения общего собрания членов ТСЖ о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключить соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества ТСЖ, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.20. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания членов ТСЖ заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату ТСЖ с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией.

3.1.21. По решению ТСЖ принять участие в программе льготного страхования жилых помещений ТСЖ, заключив с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий ТСЖ вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

3.1.22. 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.

3.1.23. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому 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 ТСЖ в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных ТСЖ начислений и осуществленных ими оплат, и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по акту выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.24. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения выступает:

страхование гражданской ответственности управляющей организации.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу ТСЖ эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения, оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.25. Оказать 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 порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с ТСЖ сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание членов ТСЖ.

3.2.4. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору для ТСЖ, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.6. По поручению ТСЖ получать субсидии из бюджета г.Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (домов), находящегося в управлении Управляющей организации, в порядке и на условиях, определенных правовыми актами Правительства Москвы.

3.3. ТСЖ обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании 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 ТСЖ 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 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 Многоквартирного дома;

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,

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

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

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

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

3.4. ТСЖ имеет право:

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

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.18 настоящего Договора.

3.4.6. ТСЖ поручать Управляющей организации получать субсидии на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в порядке и на условиях, определенных правовыми актами Правительства Москвы.

4. Цена Договора и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за предоставленные услуги устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому собственником. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для внесения ТСЖ в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном правовыми актами г. Москвы.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору;

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

4.4. Плата за предоставленные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании

платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.5. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3. настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении ТСЖ.

4.7. ТСЖ и иные лица, пользующиеся помещением на законных основаниях, вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течении 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию 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 его удовлетворении с указанием причин.

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

4.9. ТСЖ вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

4.10. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания членов ТСЖ о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет ТСЖ или за счет средств, предоставляемых на эти цели из бюджета города Москвы.

4.10.1. Решение (п. 4.10) принимается с учетом предложений Управляющей организации предписаний уполномоченных органов государственной власти города Москвы.

4.10.2. Решение (п. 4.10) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала, капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

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

4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату 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 ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить ТСЖ неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на счет, указанный ТСЖ или по желанию ТСЖ произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за предоставленные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.5. настоящего Договора, ТСЖ обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу ТСЖ, 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 ТСЖ 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;

инициирования созыва внеочередного общего собрания членов ТСЖ для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения ТСЖ 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, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях:

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

неправомерных действий собственников помещений

по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы ТСЖ 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 ТСЖ 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), ТСЖ, 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, 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).

6.5. Акт составляется в присутствии собственника (члена семьи Собственника) права которого нарушены. При отсутствии собственника (члена семьи Собственника) 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 помещения (члену семьи собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания членов ТСЖ 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 членов ТСЖ.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе ТСЖ 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 членов ТСЖ 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 чём ТСЖ должен быть предупреждён 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;

ТСЖ на своём общем собрании приняло иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

ТСЖ регулярно не исполняют свои обязательства в части оплаты по настоящему Договору;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. В случае реорганизации Управляющей организации в соответствии с решением Правительства Москвы права и обязанности Управляющей организации в соответствии с настоящим Договором переходит к её правопреемнику в соответствии с законодательством. 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 ТСЖ 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 ТСЖ.

7.6. Расторжение договора не является основанием для ТСЖ в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты ТСЖ средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить ТСЖ о сумме переплаты. Получить от ТСЖ распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

8. Особые условия

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

9. Форс-мажор

9.1. Любая сторона, 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, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

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 1 год и вступает в действие с _____ года.

10.2. 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.

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 9 страницах и содержит 4 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу;
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме ;
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

Реквизиты сторон:

ТСЖ

Заказчик:

Председатель правления ТСЖ «_____»

м. п.

Юридический адрес и фактический адрес:

г. Москва, _____

Тел.: _____

Банковские реквизиты:

ИНН _____ КПП _____

р/с _____

к/с _____

БИК _____

Управляющая организация:

ГУП ДЕЗ Таганского района

Юридический адрес: 109147 г.Москва,

ул.Воронцовская , д.21

Фактический адрес: 109004, г. Москва, Б. факельный
пер. д.6/12

Наименование банка:

ОАО «Банк-Москвы» г.Москва

Банковские реквизиты:

к/сч.30101810500000000219

БИК 044525219

КПП 77091001

р/с 40602810700110000011

ИНН 7709124383

ОКАТО 4528650000

Председатель правления ТСЖ

_____/_____/

м.п.

Директор

Управляющей организации

ГУП ДЕЗ Таганского района

_____/М.И. Юсичева/

Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:

_____ (адрес многоквартирного дома)

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

	4. _____.	1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – _____. Количество продухов – ____ шт.	Состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов ____ шт. Площадь стен в подъездах ____ кв. м Материал отделки: стен _____. Площадь потолков ____ кв. м Материал отделки потолков _____.	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - ____ шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - ____ кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - ____ кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен ____ кв. м Материал стены и перегородок _____. Материал отделки стен _____. Площадь потолков _____ кв. м Материал отделки потолков _____.	Площадь стен нуждающихся в ремонте - ____ кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - ____ кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал – _____. Площадь - _____ тыс. кв. м Длина межпанельных швов - ____ м.	Состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - ____ кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей - ____ Материал – _____. Площадь – _____ тыс. кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - ____ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - ____ кв.м
Крыши	Количество – ____ шт. Вид кровли – _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли – _____ Площадь кровли – _____ кв.м Протяженность свесов - ____ м Площадь свесов – _____ кв. м Протяженность ограждений - ____ м	Характеристика состояния - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - ____ кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - _____ кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – ____ шт. из них: деревянных - ____ шт. металлических _ шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - ____ шт. из них деревянных – ____ шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое	Количество - ____ шт.	Количество лифтов требующих:

оборудование	В том числе: грузовых - ____ шт. Марки лифтов - __ __ Грузоподъемность ____ т. Площадь кабин – ____ кв.м	замены - ____ шт. капитального ремонта - ____ шт. текущего ремонта - ____ шт.
Мусоропровод	Количество – ____ шт. Длина ствола – ____ м Количество загрузочных устройств – ____ шт.	Состояние ствола __ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - ____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - __ шт. Материал вентиляционных каналов – _____. Протяженность вентиляционных каналов - ____ м Количество вентиляционных коробов – ____ шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - ____ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – ____ шт. Материал ____; Количество дымовых труб – ____ шт. Материал – ____.	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – ____ шт. Количество водосточных труб – __ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб – ____ м Протяженность водосточных желобов – ____ м	Количество водосточных желобов требующих: замены - ____ шт. ремонта - ____ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - ____ шт. ремонта - ____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество – __ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - ____ шт.	Количество светильников, требующих замены - __ шт. Количество светильников требующих ремонта - __ шт.
Системы дымоудаления	Количество - __ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - __ шт. Длина магистрали __ м.	Длина магистрали, требующая замены – ____ м Количество распределительных щитков требующих ремонта - ____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – __ м.	Длина сетей, требующая замены - ____ м
Котлы отопительные	Количество - ____ шт.	Состояние __ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:

	исчисления: 1. _ мм. _ м. 2. _ мм. _ м. 3.	1. _ мм. _ м. 2. _ мм. _ м. Протяженность труб требующих ремонта - _ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - _ шт. вентилей - _ шт. Кранов - _ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - _ шт. вентилей - _ шт. Кранов - _ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - _ шт.	Состояние _ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - _ шт.	Состояние _ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. _ шт. 2. _ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _ шт. 2. _ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. _ шт. 2. _ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _ шт. 2. _ шт.
Системы очистки воды	Количество - _ шт. Марка _	Состояние _ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - шт. Марка насоса: 1. _; 2. _.	Состояние _ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 2. 3.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _ мм. _ м. 2. _ мм. _ м. 3. _ мм. _ м. Протяженность труб, требующих окраски - _ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 2. _ 3.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _ мм. _ м. 2. _ мм. _ м. 3. _ мм. _ м. Протяженность труб, требующих окраски - _ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - _ шт.; вентилей - _ шт. Кранов - _ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - _ шт.; вентилей - _ шт. кранов - _ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _; 2. _; 3. _.	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. 2. 3.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _; 2. _.	Состояние для каждого вида сигнализации _ (удовлетворительное, или

		неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _ мм. _ м. 2. _ мм. _ м. 3. _ мм. _ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _ мм. _ м. 2. _ мм. _ м. 3. _ мм. _ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. 2. 3.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: здвижек - _ шт.; вентилей - _ шт. Кранов - шт.	Требуется замены или ремонта: здвижек - _ шт.; вентилей - _ шт. кранов - _ шт.
Калориферы	Количество - _ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - _ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома²		
Общая площадь	земельного участка - _ га; в том числе площадь застройки - _ га. асфальт - _ га; грунт - _ га; газон - _ га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _ шт. кустарники - _ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _ (есть/нет), если есть, перечислить _____; Ограждения _ м. Скамейки - _ шт. Столы - _ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - _ шт. Приемные колодцы - _ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _ м.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

² Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
---------------	-------------------------------------	--

Председатель правления ТСЖ

_____/_____/

М.П.

Директор

**Управляющей организации
ГУП ДЕЗ Таганского района**

_____/М.И. Юсичева/

Перечень технической документации и иных связанных документов с управлением многоквартирным домом

№ п/п	Наименование документа	Наличие документа или (отметить любым знаком)	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)	+	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	+	
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	+
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	+
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	
			для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	
			для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	
		4.6. электрического оборудования	
		4.7. санитарно-технического оборудования	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	+
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)		Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей

II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка ³		
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ⁴		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
10.	Акты освидетельствования скрытых работ		
11.	Протокол измерения шума и вибрации		
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	+	
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договора списки прочее	+	

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Председатель правления ТСЖ

**Директор
Управляющей организации
ГУП ДЕЗ Таганского района**

_____/_____/

_____/М.И. Юсичева/

М.П.

³ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

⁴ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	2	3
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
2	Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами м/проводов (при наличии)	ежедневно
4	Мытье лестничных площадок	1 раз в месяц
5	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер (при наличии)	7 раз в неделю
6	Мытье окон	1 раз в год
7	Протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта (при наличии)	1 раз в месяц
8	Влажная протирка стен, дверей и плафонов в помещениях общего пользования	1 раз в год
9	Профилактический осмотр мусоропроводов (при наличии)	2 раза в месяц
10	Удаление мусора из мусороприемных камер и уборка камер	ежедневно
11	Мытье загрузочных клапанов м/провода (при наличии)	1 раз в неделю
12	Мойка нижней части ствола ишибера м/провода (при наличии)	1 раз в месяц
13	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола м/провода (при наличии)	1 раз в квартал
14	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год
15	Подготовка зданий к праздникам	8 раз в год
16	Очистка кровли от мусора ,листьев, снега и наледи	по мере необходимости
II. Услуги вывоза бытовых отходов и КГМ		
17	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
18	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
19	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год
20	Расконсервирование и ремонт поливочной системы	по мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
21	Замена разбитых стекол окон и дверей	по мере необходимости
22	Ремонт, регулировка и испытание системы центрального отопления	по мере перехода к эксплуатации в осенне-зимний период
23	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	по мере перехода к эксплуатации в осенне-зимний период
24	Частичный ремонт кровли	по мере необходимости
25	Остекление и закрытие чердачных слуховых окон	по мере необходимости
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
26	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	сезонная подготовка и наладка инж.оборудования по необход.
27	Регулировка и наладка системы отопления	по мере необходимости

28	Проверка и ремонт коллективных приборов учета (при наличии)	по мере необходимости
29	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства (при наличии)	ежедневно круглосуточно
30	Обслуживание ламп-сигналов	ежедневно круглосуточно
31	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики (при наличии)	согласно требованиям технических регламентов
32	Проведение электротехнических замеров, ремонт электропроводки в местах общего пользования	согласно требованиям технических регламентов
33	Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах, ремонт , утепление и прочистка.	согласно требованиям технических регламентов
V. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
34	Устранение аварии	по мере необходимости
35	Выполнение заявок населения	по заявкам
VI. Прочие услуги		
36	Дератизация	12 раз в год(ежемесячно)
37	Дезинсекция	по заявкам
38	Дезинфекция	по заявкам
39	Обслуживание расширительных баков(при наличии)	согласно требованиям технических регламентов
40	Обслуживание общедомовых приборов учета, находящихся на балансе управляющей организации.	согласно требованиям технических регламентов
41	Обслуживание автоматизированных узлов управления(при наличии)	согласно требованиям технических регламентов

Председатель правления ТСЖ

**Директор
Управляющей организации
ГУП ДЕЗ Таганского района**

_____/_____/

_____/М.И. Юсичева/

М.П.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

№ п/п	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1.	Кровли	Очистка от мусора, листьев, снега и наледи
2.	Стены, фасады	Промывка фасадов и цоколей
3.	Внутренняя система газоснабжения (при наличии)	Проверка на плотность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе и проверка герметичности внутридомового газопровода
4.	Центральное отопление	Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем центрального отопления
5.	Внутренняя система электроснабжения	Смена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках
6.	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
7.	Подъезды	Подметание и мытье лестничных маршей, площадок и холлов, пола кабины лифта (по регл.). Влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, подоконников, приборов отопления, приборов освещения, перил, металлических элементов лестниц, шкафов для электросчетчиков (1 раз в год). Влажная протирка стен, дверей, потолка кабины лифта
8.	Чердаки и подвалы	Приведение в порядок - очистка от мусора, дезинфекция и дератизация
9.	Мусоропроводы (при наличии)	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода; мойка мусоропровода, оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода. Уборка мусороприемных камер и загрузочных клапанов; очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода; устранение засора
10.	Специальные общедомовые технические устройства: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные устройства (лифт - ОДС), система ДУ и ППА, общедомовые приборы учета, датчики контроля и линии связи открытия дверей, чердаков и подвалов с пульта (при наличии)	Техническое обслуживание по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти
11.	Линии связи и оборудование, входящее в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов (внутридомовые компоненты)	Техническое обслуживание по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти
12.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы
13.	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт, окраска, промывка фасадов и цоколей, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей

14.	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей и ремонт стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока, парапетных решеток, ремонт освещения, вентиляции, восстановление гидроизоляции, переходов через трубопроводы и нормативного температурно-влажностного режима. Примечание. Для кровельных покрытий - смена не более 50%
15.	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка и текущий ремонт доводчиков
16.	Лестницы, пандусы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов
17.	Полы (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах)	Замена, восстановление отдельных участков
18.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, ремонт лестничных клеток, технических помещений и вспомогательных помещений
19.	Центральное отопление: трубопроводы отопления (прямой, обратный) от стены здания до теплового узла с общедомовым узлом учета (в подвале); тепловой узел с контрольно-измерительными приборами; разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы отопления) с запорно-регулирующей арматурой и спускниками; стояки с запорно-регулирующей арматурой; подводки к нагревательным приборам; нагревательные приборы (батареи)	Замена и восстановление (не более 15%) центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией не прогревов и неисправностей в квартирах
20.	Горячее водоснабжение: трубопроводы горячего водоснабжения (прямой и циркуляционный); разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы ГВС) с запорно-регулирующей арматурой; общедомовой узел учета; стояки с запорно-регулирующей арматурой; полотенцесушители (общедомовые); квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков
21.	Холодное водоснабжение: водопроводный ввод от стены здания до общедомового узла учета; общедомовой узел учета; трубопроводы по подвалу с запорно-регулирующей арматурой; стояки с запорно-регулирующей арматурой; квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков
22.	Пожарный водопровод: ввод пожарного водопровода от стены здания; стояки пожарного водопровода (при наличии)	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода)
23.	Канализация: канализационный выпуск из дома до первого колодца; трубопроводы по подвалу с прочистками и трапами; канализационные стояки с ревизками и вентиляционной вытяжкой	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехоборудования

24.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства дома	Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования: освещение л/клеток, подвалов, чердаков, холлов, номерных знаков и уличных указателей; вводно-распределительное устройство в электрощитовой; кабельные линии по подвалу; поэтажная разводка и поэтажный щит; поэтажные щитовые с электросчетчиками до ввода в квартиру. Электрооборудование: - измерение сопротивления изоляции мегомметром аппарата; - измерение сопротивления изоляции мегомметром групповой линии питания; - проверка наличия цепи зануления между заземлителем и элементами электроустановок
25.	Внутренняя система газоснабжения: газопровод от внешней стороны наружной стены здания до запорного устройства на стояке (при наличии)	Замена и восстановление работоспособности внутридомового газопровода, находящегося в составе общего имущества дома (все работы проводятся спец. организацией)
26.	Вентиляция (включая собственно вентиляторы и их электроприводы, воздухоотводы)	Замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовых элементов
27.	Мусоропроводы (при наличии)	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, мусороприемных клапанов и шиберных устройств
28.	Почтовые ящики	Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления
29.	Внутридомовые компоненты специальных общедомовых технических устройств: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные устройства (лифт - ОДС), система ДУ и ППА, общедомовые приборы учета, датчики контроля и контроллеры, входящие в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов	Замена и восстановление, обеспечение работоспособности элементов и частей элементов специальных устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными органами исполнительной власти

Председатель правления ТСЖ

**Директор
Управляющей организации
ГУП ДЕЗ Таганского района**

_____/_____

_____/М.И. Юсичева/

М.П.

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (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 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°С 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 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С	а) за каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего	отклонение давления не	за каждый час (суммарно за расчетный

водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	допускается	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)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение (при наличии)		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (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
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: 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)
6. Отопление		
6.1. 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 °С, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С	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
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18 °С (в угловых комнатах +20 °С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. 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 более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или

общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления 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 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Председатель правления ТСЖ

_____/_____

М.П.

**Директор
Управляющей организации
ГУП ДЕЗ Таганского района**

_____/М.И. Юсичева/

Сведения о доле собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам

№ п/п	№ квартиры по экспликации БТИ	Этаж	Общая площадь квартир по экспликации БТИ (кв.м) без учета балконов и лоджий	Доля собственника в помещении по правоустанавли вающему документу (доля, процент, кв.м)	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности (дата и номер свидетельства о праве собственности или дата сделки с недвижимым имуществом до 1998 года на соответствующем документе)
1	2	3	4	5	6

Председатель правления ТСЖ

Директор
Управляющей организации
ГУП ДЕЗ Таганского района

_____ / _____ /

_____ /М.И. Юсичева/

М.П.