

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва " " _____ 20__ г.
Товарищество собственников жилья " _____", именуемое в дальнейшем "Товарищество", в лице председателя правления _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и Государственное Унитарное Предприятие Дирекция Единого Заказчика, именуемая в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора _____ действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления Товарищества (протокол от " " _____ 20__ г. № ____).

1.2. По данному Договору Товарищество выступает от имени и в интересах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.3. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме принимаются общим собранием членов Товарищества в соответствии с его уставом.

1.4. 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 постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Товарищества обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: _____, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Товарищество в случаях, предусмотренных действующим законодательством, обеспечивает предоставление управляющей организации бюджетных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществляет контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

2.4. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

2.6. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, 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, указанные в приложениях N 4 и N 5 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;
г) электроснабжение;
д) газоснабжение;
е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (ненужное зачеркнуть).

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания членов Товарищества (ненужное зачеркнуть).

3.1.5. Информировать Товарищество о заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, условиях и порядке оплаты данных услуг.

Информировать Товарищество о заключении договоров на предоставление услуг, указанных в п. 3.1.4 настоящего Договора.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Товариществом.

3.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.7. Информировать Товарищество о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором.

3.1.8. Информировать в письменной форме Товарищество об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.

3.1.9. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Товарищество о причинах нарушения. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.10. В течение действия указанных в приложении N 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Товариществом в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку от Товарищества на их устранение.

3.1.11. Выставлять Товариществу счета за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги не позднее 20 числа оплачиваемого месяца в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором, либо по поручению Товарищества заключить с Государственным учреждением, осуществляющим функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы (далее - Государственное учреждение), договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги собственникам помещений многоквартирного дома (в случае, если Товариществом не заключен указанный договор самостоятельно).

В случае если счета за содержание и ремонт общего имущества выставляются Управляющей организацией, по требованию Товарищества производить сверку платежей по настоящему Договору.

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

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

3.1.14. Предоставлять Товариществу по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.15. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Товарищества в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.16. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома.

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

3.1.18. На основании заявки Товарищества направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору.

3.1.19. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Товарищества в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении N 2 к настоящему Договору, вносить по согласованию с Товариществом в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.20. Рассматривать предложения и заявления Товарищества, 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 Товарищество о принятом решении.

3.1.21. Представлять Товариществу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В случае если Договор заключен на срок один год - отчет представлять не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока действия Договора.

3.1.22. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять Товариществу на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету доходов и расходов) на предстоящий год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.23. Ежеквартально до 12 числа каждого первого месяца последующего квартала представлять Товариществу отчет об использовании целевых бюджетных средств, выделяемых на возмещение расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.24. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить Товариществу отчет о выполнении условий Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы Товариществу или вновь выбранной управляющей организации, а также перечислить полученные и не израсходованные по Договору средства на расчетный счет Товарищества или вновь выбранной Управляющей организации.

Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения может быть предусмотрено (ненужное зачеркнуть):

страхование гражданской ответственности Управляющей организации;

безотзывная банковская гарантия;

залог депозита.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.25. Не допускать использование жилищного и нежилого фондов, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от Товарищества внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право граждан на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) и вносить их на рассмотрение и утверждение Товариществу.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права граждан, пользующихся жилыми помещениями в доме, на льготы по оплате услуг и работ по настоящему Договору.

3.3.2. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, законов и нормативных актов города Москвы, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе 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.

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

3.3.5. Утверждать на общем собрании членов Товарищества с учетом предложений Управляющей организации смету доходов и расходов на год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.6. Утверждать на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) размер обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.

3.3.7. Осуществлять контроль за использованием Управляющей организацией переданных ей финансовых средств, а также контролировать целевое использование предоставленных Управляющей организации бюджетных средств.

3.3.8. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.4. Товарищество вправе:

3.4.1. Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307.

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

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за управление многоквартирным домом;
- размером платы за содержание и ремонт общего имущества;
- размером платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества ежегодно устанавливается общим собранием членов Товарищества на основе принятой сметы доходов и расходов по согласованию с Управляющей организацией.

4.4. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за услуги, указанные в п. 3.1.4 настоящего Договора, вносится в порядке, установленном соответствующими договорами, согласованными с Товариществом.

4.6. Плата по настоящему Договору вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или Государственным учреждением (пункт 3.1.11).

4.7. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставляются Управляющей организацией не позднее 20 числа оплачиваемого месяца. В платежном документе должно быть указано, за какой период производится оплата по Договору, сумма за оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сумма на оплату коммунальных услуг, НДС.

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

4.9. Товарищество вносит плату по настоящему Договору на указанный в платежном документе счет.

4.10. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих работ, указанная в приложениях N 4 и N 5 к настоящему Договору, исключается из платы за помещение в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения). 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 следующих месяцах.

4.11. 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 постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307, и приложением N 6 к настоящему Договору.

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

4.13. Товарищество вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации соответствующие счета. В случае расчетов, производимых по приборам учета (общедомовому, индивидуальному, коллективному), осуществляется перерасчет размера платы.

4.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания членов Товарищества о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

4.15. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Товарищества перед Управляющей организацией определяется в соответствии с законодательством.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

4. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Товариществу неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения. По соглашению Сторон неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору Товарищество обязано уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда

6.1. Товарищество осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Товарищества, оформленное в письменном виде.

6.2. Помимо указанных выше действий Товарищество вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Административно-техническая инспекция, Мосжилинспекция, Госпожнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие), для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Товарищество вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания членов Товарищества для принятия соответствующих решений с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

6.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Товарищества, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или имуществу лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору, неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из Сторон Договора составляются акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и Товарищества. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей и/или подрядной организации), представитель Товарищества и другие лица.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта.

Акт составляется в четырех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий - Товариществу, четвертый остается в Управляющей компании.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Товарищества в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке.

7.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора или по заявлению одной из Сторон до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора.

7.2.5. Договор прекращается в случае ликвидации Товарищества или Управляющей организации.

7.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Товариществом.

7.6. В случае переплаты Товариществом средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Товарищество о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Товариществом счет.

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. Сторона по настоящему Договору, 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 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.

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 силу с момента подписания.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на _____ страницах и содержит 6 приложений на страницах _____:

N 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу _____;

N 2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;

N 3. Примерные функции управления Управляющей организации по Договору управления многоквартирным домом с Товариществом собственников жилья;

N 4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

N 5. Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

N 6. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

11. Реквизиты Сторон

Товарищество собственников жилья
" _____ ":

_____ (должность)
_____ (подпись) _____ (фамилия, инициалы)
печать Товарищества

Банковские реквизиты:

БИК _____
ИНН _____
корреспондентский счет _____
в _____

Управляющая организация:

_____ (должность)
_____ (подпись) _____ (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации

Банковские реквизиты:

БИК _____
ИНН _____
корреспондентский счет _____
в _____

СОСТАВ
И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKBAPТИРНОГО 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.; - иных шахт - _____ 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. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____	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: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - _____ Количество проходов - _____ шт.	Состояние _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество проходов, требующих ремонта, - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - _____ шт. Площадь стен в подъездах _____ кв. м Материал отделки стен _____	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, - _____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - _____ кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - _____ кв. м

	Площадь потолков _____ кв. м Материал отделки потолков _____	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен _____ кв. м Материал стен 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 оборудование	Количество - _____ шт. В том числе:	Количество лифтов, требующих: замены, - _____ шт.;

	грузовых - _____ шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _____ т Площадь кабин - _____ кв. м	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, требующих замены, - _____ м
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 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.	Требуют 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.	Требуют замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество: 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требуют 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. _____ мм _____, _____ м 2. _____ мм _____, _____ м 3. _____ мм _____, _____ м	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. _____ мм _____, _____ м 2. _____ мм _____, _____ м 3. _____ мм _____, _____ м	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.	Требуют 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 прибора 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. _____ мм _____, _____ м 2. _____ мм _____, _____ м	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

	3. ____ мм _____, ____ м	
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - ____ шт.; вентилей - ____ шт.; кранов - ____ шт.	Требуют замены или ремонта: задвижек - ____ 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 дома		
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)
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Управляющая организация
 _____/
 _____/
 М.П.

Товарищество собственников жилья
 _____/
 _____/
 М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ
ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ ПО АДРЕСУ:

(адрес многоквартирного дома)
И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНЫМ
ДОМОМ ДОКУМЕНТОВ

N п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечание
	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)		
	II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы		
5.	Кадастровая карта (план) земельного участка		
6.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного 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		
7.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
8.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
9.	Акты освидетельствования скрытых работ		
10.	Протокол измерения шума и вибрации		
11.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
12.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
13.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		

14.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
15.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
16.	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
17.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
18.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договоры; списки; прочее		

Управляющая организация

_____/_____/_____/

М.П.

Товарищество собственников жилья

_____/_____/

ПРИМЕРНЫЕ ФУНКЦИИ
УПРАВЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ С ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Разработка годового финансово-хозяйственного плана по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.
2. Подготовка предложений по установлению размера обязательных платежей собственников помещений за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.
3. Планирование деятельности по управлению многоквартирным домом.
4. Ведение технической документации на имущество, переданное в управление.
5. Проведение технических осмотров.
6. Заключение необходимых договоров с подрядными и субподрядными организациями на выполнение специализированных работ и предоставление услуг.
7. Подготовка предложений по капитальному ремонту многоквартирного дома.
8. Обеспечение санитарного содержания здания и придомовой территории.
9. Организация подготовки домов к сезонной эксплуатации.
10. Заключение и учет договоров и соглашений на поставку коммунальных ресурсов, контроль за соблюдением условий заключенных договоров и соглашений.
11. Обеспечение собственников, арендаторов и нанимателей помещений в многоквартирном доме коммунальными и прочими услугами.
12. Контроль количества и качества предоставляемых услуг.
13. Ведение расчетов с ТСЖ за оказываемые услуги и выполняемые работы.
14. Сбор средств на содержание и ремонт дома.
15. Принятие мер по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.
16. Обеспечение круглосуточного дежурства диспетчерской службы.
17. Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания.
17. Контроль и оценка качества содержания дома.
18. Контроль за расходами на обслуживание.
19. Выработка предложений и реализация решений, принятых на общих собраниях членов ТСЖ, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения жилищного фонда и других объектов.

Управляющая организация

_____/_____/_____
_____/_____/_____

М.П.

Товарищество собственников жилья

_____/_____/_____
_____/_____/_____

М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:

(адрес многоквартирного дома)

N п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (руб./кв. м в месяц)
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	_____ раз(а) в неделю	Но не реже предусмотренного нормативами <*> по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8	
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	_____ раз(а) в неделю		
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	_____ раз(а) в месяц		
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	_____ раз(а) в год		
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	_____ раз(а) в год		
6.	Уборка чердачного и подвального помещений	_____ раз(а) в год		
7.	Подготовка зданий к праздникам	_____ раз(а) в год		
8.				

	II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома			
9.	Подметание земельного участка в летний период	_____ раз в неделю		
10.	Полив тротуаров	По мере необходимости		
11.	Уборка мусора с газона, очистка урн	_____ раз в неделю		
12.	Уборка мусора на контейнерных площадках	_____ раз в неделю		
13.	Полив газонов	По мере необходимости		
14.	Стрижка газона	По мере необходимости		
15.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости		
16.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период		
17.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	_____ раз в неделю		
18.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее _____ часов после начала снегопада		
19.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости		
20.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
21.				
	III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора			
22.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно		
23.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
24.				
	IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			
25.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	_____ раз(а) в год		
26.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		

27.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости		
28.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
29.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
30.				
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
31.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежачка - _____ случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек - _____ проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - _____ проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - _____ раз в год		
32.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности		
33.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки, - _____ шт.		
34.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно		
35.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно		

36.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно		
37.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов		
38.				
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
39.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение ____ минут; на системах канализации в течение ____ минут; на системах энергоснабжения в течение ____ минут после получения заявки диспетчером		
40.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - ____ сутки(ок), нарушение водоотвода - ____ сутки(ок), замена разбитого стекла - ____ сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - ____ суток, неисправность электрической проводки оборудования - ____ часов, неисправность лифта - ____ часов с момента получения заявки		
VII. Прочие услуги				
41.	Дератизация	____ раза в год		
42.	Дезинсекция	____ раза в неделю		
43.				
Итого				

<*> Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 N 465.

Управляющая организация

_____/_____/_____/

М.П.

Товарищество собственников жилья

_____/_____/_____/

М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:

(адрес многоквартирного дома)

N п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Стоимость 1 кв. м общ. площади (руб./кв. м в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	Фундаменты				
1.1					
1.2					
1.3					
2	Стены и перегородки				
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках				
2.1.1					
2.1.2					
2.1.3					
2.2	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы				
2.2.1					
2.2.2					
2.2.3					
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры				
2.3.1					
2.3.2					
2.3.3					
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				

3.1					
3.2					
3.3					
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры				
4.1					
4.2					
4.3					
5	Перекрытия				
5.1					
5.2					
5.3					
6	Полы в помещениях общего пользования				
6.1					
6.2					
6.3					
7	Крыши				
7.1					
7.2					
7.3					
8	Водоотводящие устройства				
8.1					
8.2					
8.3					
9	Окна, двери в помещениях общего пользования				
9.1					
9.2					
9.3					
10	Лестницы				
10.1					
10.2					
10.3					
11	Печи, котлы				
11.1					
11.2					
11.3					
12	Системы холодного водоснабжения				

12.1					
12.2					
12.3					
13	Системы горячего водоснабжения				
13.1					
13.2					
13.3					
14	Канализация				
14.1					
14.2					
14.3					
15	Системы газоснабжения				
15.1					
15.2					
15.3					
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка				
16.1					
16.2					
16.3					
17	Системы теплоснабжения				
17.1					
17.2					
17.3					
18	Системы вентиляции, дымоудаления				
18.1					
18.2					
18.3					
19	Лифты				
19.1					
19.2					
19.3					
20	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети				
20.1					
20.2					
20.3					
21	Объекты внешнего благоустройства				

21.1					
21.2					
21.3					
	Итого				

Примечание. Таблица приложения заполняется Управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома, размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

Управляющая организация

_____/_____/_____
_____/_____/_____

Товарищество собственников жилья

_____/_____/_____

ПОРЯДОК
ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА
И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ
ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ <*>

<*> Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением РФ, постановлением Правительства Москвы от 24.02.1998 N 142, распоряжением Премьера Правительства Москвы от 14.11.1994 N 2191-РП, в части, не противоречащей Правилам предоставления коммунальных услуг.

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	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

0,1 МПа (1 кгс/кв. см)		предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
КонсультантПлюс: примечание. Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.		
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 водоснабжения в точке разбора: – не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); – не более 0,45 МПа (4,5 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)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения <1>:	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный

	а) 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа – при наличии одного источника питания	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		
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	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

	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	исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха <2>: 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.

Управляющая организация

_____/_____/_____/

М.П.

Товарищество собственников жилья

_____/_____/

М.П.