

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 15

г. Москва

" 01" февраля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Квадр-М», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» в лице генерального директора Шацкой Натальи Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья «Мячковский, 8-3»**, именуемое в дальнейшем «**ТСЖ**» в лице председателя правления Овсянниковой Татьяны Федоровны, действующего на основании Устава по поручению, от имени и в интересах членов ТСЖ и Собственников помещений в Многоквартирном доме не являющихся членами ТСЖ, именуемое в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – «**Договор**»), расположенном по адресу: **109341, г. Москва, ул. Мячковский бульвар, дом 8, корп. 3** (далее – «**Многоквартирный дом**»), о нижеследующем.

1. Общие положения и термины

1.1. **Управляющая организация** – юридическое лицо, оказывающее по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, в течение согласованного срока за плату выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. **Товарищество собственников жилья (ТСЖ)** — это некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в Многоквартирном доме для организации коллективного управления всем недвижимым имуществом, обеспечения его использования, владения и распоряжения в пределах определенных нормами законодательства.

1.3. **Собственник** – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в Многоквартирном доме и долей в праве на общее имущество в Многоквартирном доме.

1.4. **Многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находится в общей долевой собственности Собственников помещений.

1.5. **Общее имущество в Многоквартирном доме** - помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.6. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от «15» декабря 2020 г. № 1/2020), хранящегося в МЖИ ЮВАО г. Москвы, копия протокола в Управляющей организации ООО «Квадр-М» по адресу: 109652, г. Москва, ул. Люблинская, д. 179/1, пом. 23, ком. 3,4,5.

1.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.8. 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 и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также членам семей Собственников, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: **109341, г. Москва, ул. Мячковский бульвар, дом 8, корп. 3**, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. 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:

- а) адрес Многоквартирного дома: 109341, г. Москва, ул. Мячковский б-р, д. 8, корп. 3;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ: № 23;
- в) серия, тип постройки: П-3;
- г) год постройки: 1995;
- д) этажность: 7, 10;
- е) количество квартир: 162;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений: 10733 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних: 10368 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений: 131,8 кв. м;
- к) общая площадь нежилых помещений, относящихся к общему имуществу: _____;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта: _____;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу: нет;
- н) правовой акт о признании дома ветхим: нет.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями 3 и 4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями,

установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

3.1.4. Заключать договора с интернет-провайдерами на предоставление доступа по размещению оборудования в общем имуществе Многоквартирного дома.

3.1.5. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме. Договоры заключаются после согласования их с ТСЖ.

3.1.6. Информировать ТСЖ и/или Собственников о заключении указанных в п.п. 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.8. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.9. Принимать от Собственника (нанимателя, арендатора) плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному МФЦ района Марьино г. Москвы.

3.1.10. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.11. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.12. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГКУ Дирекция ЖКХиБ и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника – гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.13. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить ТСЖ и Собственников (нанимателей, арендаторов) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Товарищества и/или Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.14. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих 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.

3.1.15. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации 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 и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.16. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии ТСЖ, предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя, арендатора), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки. Запрос подлежит регистрации в день его поступления.

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

3.1.17. Представлять Товариществу предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.18. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ и/или Собственникам (нанимателями, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.19. Предоставлять или организовать предоставление ТСЖ, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.20. Информировать ТСЖ и Собственников (нанимателей, арендаторов) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.21. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить ТСЖ и/или Собственников (нанимателей, арендаторов) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.22. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.17. настоящего Договора.

3.1.23. В течение действия гарантийных сроков на отдельные работы по текущему ремонту общего имущества (1 год) за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации ТСЖ и/или Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.24. Информировать в письменной форме ТСЖ и/или Собственников (нанимателей, арендаторов) через сайт Управляющей организации, объявлениями на информационных стендах дома об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.25. Согласно договору Управляющей организации с МФЦ обеспечить выдачу Собственникам (нанимателям, арендаторам) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.26. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, в МФЦ выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца,

копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.27. Снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в период с 20-го по 31-е число текущего месяца и передавать полученные показания поставщику услуги. Показания коллективных (общедомовых) приборов учета по отоплению и горячему водоснабжению снимает специализированная организация ГБУ «ЕИРЦ г. Москвы». Управляющая организация осуществляет контроль за исправностью работы общедомовых приборов учета.

Принимать от Собственников (нанимателей, арендаторов) показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

3.1.28. Принимать документы по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг с предоставлением составленного специализированной фирмой соответствующего акта с фиксацией начальных показаний приборов учета и передавать соответствующую информацию в МФЦ района Марьино г. Москвы, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги, исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета.

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

3.1.30. По требованию ТСЖ и/или Собственников (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

Самостоятельно, в срок, установленный законодательством РФ и г. Москвы, проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки.

3.1.31. Предоставлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год по окончании первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора путем размещения на сайте УК и порталах раскрытия информации г. Москвы и РФ. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб ТСЖ и/или Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.32. В течение срока действия настоящего Договора по требованию ТСЖ предоставлять ежемесячные акты выполненных работ по техническому обслуживанию жилого дома.

3.1.33. На основании заявки ТСЖ и/или Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.34. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.35. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации

уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.36. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.37. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п.п. 3.1.36). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.38. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, связанные с управлением МКД организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом, органу управления товарищества либо в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, по акту приема-передачи в течение 30 дней с момента прекращения договора управления МКД.

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

3.1.40. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме.

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

3.1.42. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.43. Осуществлять бухгалтерское сопровождение деятельности ТСЖ, включая подготовку и сдачу финансовых отчетов и документации в налоговые, а также во все, установленные законодательством, фонды.

3.1.44. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.45. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.

3.1.46. Принимать затраты на услуги управления Управляющей организации в размере 5 (Пяти) руб. 00 коп. за 1 м.кв. жилой и нежилой площади МКД.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными ТСЖ и/или Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

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

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение 5), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.8. По вопросам, связанным с управлением МКД, представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях

3.3. ТСЖ и Собственник обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании) Товарищества, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятому в соответствии с законодательством.

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

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

3.3.4. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или заключенных с Товариществом договоров:

3.3.5. Своевременно предоставлять в МФЦ района Марьино г. Москвы документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.6. 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 Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.7. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, оборудование и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

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

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

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 19.00 час. до 9.00 час. (ремонтные работы производить только в будние дни в период с 9.00 час. до 19.00 час. с перерывом с 13.00 час. до 15.00 час.)

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

м) не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.3.8. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику 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.

3.4. ТСЖ имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией и(или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

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

3.4.3. 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.

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 представления отчета о выполнении настоящего Договора.

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год (если органами управления Товарищества не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется:

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме за предыдущий год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору. Указанные приложения с измененной стоимостью работ и услуг предоставляются ТСЖ и Собственникам (нанимателям, арендаторам) в срок, установленный п. 3.1.24. настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке,

установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям.

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

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

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых МФЦ района Марьино по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней включается в общую сумму платы за помещение и указывается отдельной строкой в ЕПД.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет, указанный в ЕПД, предоставленном МФЦ района Марьино.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

В случае фактического проживания в помещениях Собственника, не оборудованных квартирными приборами учета, лиц без регистрации, расчеты за потребленные коммунальные услуги осуществляются, исходя из количества фактически проживающих лиц. Основанием для данных расчетов является заявление Собственника, либо заявление фактически проживающих в его помещениях лиц, либо Акт комиссионного обследования, составленный представителями Управляющей организации, обслуживающей организации, Собственников помещений в доме о фактическом количестве лиц, проживающих в данных помещениях.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или 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 невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении ТСЖ и Собственников (нанимателей, арендаторов).

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной или электронной форме в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации предоставлять информацию в течение 10 рабочих дней со дня поступления запроса. Запрос подлежит регистрации в день его поступления.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

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

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации согласно Постановления № 354 от 06.05.2011.

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

4.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение 5).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника, произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой

предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ и/или Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации 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 с положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания членов ТСЖ для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственников (нанимателей, арендаторов) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС, Прокуратура и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения ТСЖ и/или общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии

бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Товарищества, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если по согласованию с пострадавшей стороной и Собственником (нанимателем) представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем *в трех экземплярах*, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), второй – ТСЖ, третий - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

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

- органы управления ТСЖ приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия органами управления ТСЖ решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организацией, 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;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт).

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

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

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая

организация одновременно с уведомлением ТСЖ и Собственников (нанимателей, арендаторов) должна уведомить органы исполнительной власти, административного округа о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСЖ и Собственниками.

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

7.6. В случае переплаты ТСЖ и/или Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Собственник (арендатор, наниматель) имеет право потребовать сумму переплаты у Управляющей организации, написав заявление о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

7.7. 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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. 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 обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон, обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет ТСЖ и Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 2 года и вступает в действие с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ Управляющей компании.

9.2. При отсутствии решения органов управления ТСЖ либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 15 страницах и содержит 5 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу на 3 л.;
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов на 3 л.;
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 3 л.;
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л.;
5. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на 1 л.

Реквизиты сторон

Управляющая организация

ООО «Квадр-М»

Юридический адрес: 109652, г. Москва, ул.

Люблинская, д. 179/1, пом. 23, ком. 3,4,5

Фактический адрес: 109652, г. Москва, ул.

Люблинская, д. 179/1, пом.23, ком. 3,4,5

ИНН 7723927865

КПП 772301001

р/с 40702810738250122133

в ПАО Сбербанк г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ОГРН 5147746380678

Тел. 8-495-347-97-97

E-mail: kvadr_m@mail.ru

Генеральный директор

ООО «Квадр-М»



Н.А.Шацкая

**Товарищество собственников жилья
«Мячковский, 8-3»**

Юридический адрес: 109341, г. Москва,

ул. Мячковский бульвар, д. 8, корп. 3

Фактический адрес: 109341, г. Москва,

ул. Мячковский б-р, д. 8, корп. 3

ИНН 7723658690

КПП 772301001

ОГРН 1087746543642

Председатель правления

ТСЖ «Мячковский, 8-3»



Т.Ф.Овсянникова

**Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по
адресу: ул. Мячковский бульвар, д. 8, к.3**

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Помещения общего пользования	Количество – 54 шт. Площадь пола – 1832 кв.м Материал пола - бетон
Межквартирные лестничные площадки (приквартирные холлы)	Количество – 44 шт. Площадь пола – 1074 кв.м Материал пола - линолеум
Лестницы	Количество лестничных маршей – 88 шт. Материал лестничных маршей – ж/б Площадь – 758 кв.м
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 10 шт.
Коридоры	Количество – шт. Площадь пола – кв.м Материал пола – бетон
Чердаки	Количество – 5 шт. Площадь пола – 1253,1 кв.м
Технические подвалы	Количество – 5 шт. Площадь пола – 1253,1 кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. ХВС; 2. ГВС; 3. ЦО; 4. Водоотведение; 5. Электросети; 6. Внутренний водосток Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Узлы учета; 2. Элеваторный узел.
Фундаменты	Вид фундамента – жб ленточный Количество продухов – 5 шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 5 шт. Площадь стен в подъездах - 6617 кв. м Материал отделки: стен – клеевая Площадь потолков - 1832 кв. м Материал отделки потолков – клеевая
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 – _____
Наружные стены и перегородки	Материал – ж/б Площадь – тыс. кв. м Длина межпанельных швов - _____
Перекрытия	Количество этажей – 7, 10 Материал – ж/б. Площадь – 10,6 тыс. кв. м.
Крыши	Количество – 5 шт. Вид кровли - плоская (указать плоская, односкатная, двускатная, иное).

	Материал кровли - рулонная. Площадь кровли – 1986 кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 100 шт. из них: деревянных – 52 шт. металлических – 48 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – 72 шт. из них деревянных – 72 шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 10 шт. В том числе: грузовых – 5 шт. Марки лифтов - Грузоподъемность – 0,4/0,6т. Площадь пола кабин – 16,8 кв.м
Мусоропровод	Количество – 5 шт. Длина ствола – 132 м Количество загрузочных устройств – 36 шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 324 шт. Материал вентиляционных каналов - гипсолит Протяженность вентиляционных каналов - 1053 м Количество вентиляционных коробов – 162 шт.
Водосточные трубы	Количество водосточных труб – 5 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - внутренние (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб – 248,16 м
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 1 шт.
Светильники	Количество - 406 шт.
Системы дымоудаления	Количество - 5 шт.
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 91 шт. Длина магистрали – м.
Сети электроснабжения	От вводного рубильника в электрощитовой до индивидуального прибора учета (эл.счетчика). Длина – м.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в одноструйном исчислении - 5588 м: Диаметр -15, 20, 25, 32, 40, 50, 80,100,150, 250 стальные оцинкованные
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - 34 шт. вентилей - нет кранов - 514 шт.
Элеваторные узлы	Количество - 5 шт.
Радиаторы	Материал и количество – стальные - шт
Полотенцесушители	Материал и количество – стальные оцинкованные – 164 шт
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: Диаметр – 15, 20, 25, 32, 40, 50, 80, 100, 150 Материал – стальные оцинкованные, 4411,8 м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: Диаметр – 15, 20, 25, 32, 40, 50, 80, 100 Материал – стальные оцинкованные, протяженность – 4608,4 м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – 42 шт; вентилей – 92 шт. кранов – 468 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1.

	2. ГВС- 3. ХВС- .
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: Диаметр – 50, 100 Материал труб – ПВХ, чугун Протяженность – 2838 м
Калориферы	Количество – 5 шт.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 2 шт.
Иное оборудование	

Управляющая организация

**Генеральный директор
ООО «Квадр-М»**



Н.А.Шацкая

Председатель ТСЖ «Мячковский, 8-3»



Т.Ф.Овсянникова

Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
ул. Мячковский б-р, д. 8, корп. 3
и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами		
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, введенных 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.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		
7.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома		
8.	Акты освидетельствования скрытых работ		
9.	Протокол измерения шума и вибрации		
10.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
11.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
12.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
13.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
14.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию		
15.	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

16.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
17.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: - договоры - 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.

Управляющая организация

**Генеральный директор
ООО «Квадр-М»**



Н.А.Шацкая

**Председатель правления
ТСЖ «Мячковский, 8-3»**



Т.Ф. Овсянникова

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: г. Москва, ул. Мячковский б-р, д. 8, к.3**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Удаление мусора из мусороприемной камеры (контейнер); Уборка мусороприемной камеры; Дезинфекция мусороприемной камеры.	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей; Мытьё лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей; Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропроводов; Мытьё пола кабины лифта с периодической сменой воды или моющего раствора.	ежедневно (кроме воскр. и празд. дней)
3.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа; Очистка металлической решетки и прямка; Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов.	1 раз в неделю
4.	Мытьё лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа; Дезинфекция мусоросборников (контейнеров); Дезинфекция загрузочного клапана; Дезинфекция шибера, в.т.ч. мойка шибера перед дезинфекцией.	1 раз в месяц
5.	Влажная протирка: стен, дверей кабины лифта	2 раза в месяц
6.	Мытьё окон; влажная протирка: оконных решеток, дверных полотен, стен на лестничных площадках, плафонов на лестничных клетках, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, чердачных лестниц; обметание пыли с потолков.	1 раз в год
7.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
8.	Устранение засора мусоропровода, не оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода.	по мере необходимости
2. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
9	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
10	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
11	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
12	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
13	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, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
14	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
15	Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежачка 1 раз в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 1 проверка в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 проверка в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год.
16	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
17	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки (по мере необходимости)
18	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
19	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
20	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
21	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
5. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
22	Устранение аварии (ЖНМ-2006/01)	На системах водоснабжения, теплоснабжения в течение 30 минут; на системах канализации в течение 30 минут; на системах электроснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером
23	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли 1 сутки, нарушение водоотвода 1 сутки, замена разбитого стекла 3 суток, неисправность освещения мест общего пользования 1 сутки, неисправность электрической проводки оборудования 2 часов, неисправность лифта 2 часов с момента получения заявки
6. Прочие услуги		
24	Дезинсекция	По факту

**Перечень
элементов жилого дома, подлежащих текущему ремонту
по адресу: г. Москва, ул. Мячковский б-р, д. 8, к.3**

№ п/п	Наименование элементов
1	Фундаменты (цоколь)
2	Стены и перегородки В подвалах, технических этажах, чердаках Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах
4	Входная группа
5	Перекрытия
6	Полы в помещениях общего пользования
7	Крыши
8	Водоотводящие устройства
9	Окна, двери в помещениях общего пользования
10	Лестницы
11	Ступени
12	Системы холодного водоснабжения
13	Системы горячего водоснабжения
14	Канализация
15	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования
16	Системы теплоснабжения
17	Системы вентиляции, дымоудаления
18	Лифты

Управляющая организация

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Н.А.Шацкая

Председатель правления
ТСЖ «Мячковский, 8-3»



Т.Ф.Овсянникова

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: г. Москва, ул. Мячковский б-р, д. 8, корп. 3**

№№ п/п	Наименование работ
1	Фундаменты
1.1	Ремонт цоколей
1.2	Ремонт продухов
1.3	Ремонт отмосток
2	Стены и перегородки
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках, подземном гараже
2.1.1	Ремонт дверей и окон
2.1.2	Установка запорной арматуры
2.2.	Внешние части многоквартирного дома
2.2.1	Ремонт фасада здания
2.3	В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры
2.3.1	Ремонт мусорокамер
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах
3.1.	Ремонт мусоростволов
3.2	Ремонт и замена загрузочных клапанов
3.3	Ремонт дверей на мусорокамерах и установка запорной арматуры
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры
4.1	Ремонт кровли козырьков входа подъезда
4.2	Ремонт козырьков
4.3	Ремонт ложного балкона
5.	Ремонт перекрытий
6	Полы в помещениях общего пользования
6.1	Ремонт полов, при необходимости и плиточных работ
7	Крыши
7.1	Очистка кровли от случайного мусора
7.2	Ремонт стоков, сливов крыши
7.3	Ремонт кровли
8	Водоотводящие устройства
8.1	Ремонт водоотводящих устройств
9	Окна двери в помещениях общего пользования
9.1	Ремонт, в случае необходимости замена
10	Лестницы
10.1	Ремонт бетонного основания лестничных маршей
10.2	Ремонт и замена поручней
11	Системы холодного водоснабжения
11.1	Ремонт инженерного оборудования при необходимости и замена запорной арматуры общего имущества дома
11.2	Выполнение заявок населения
12	Системы горячего водоснабжения
12.1	Ремонт инженерного оборудования при необходимости и замена запорной арматуры общего имущества дома
12.2	Выполнение заявок населения
13	Канализация
13.1	Ремонт, при необходимости замена участков канализационного снабжения
13.2	Промывка канализационных лежаков
13.3	Выполнение заявок населения
14	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка
14.1	Ремонт приквартирных электрощитков
14.2	Ремонт и обслуживание электрощитовой

№№ п/п	Наименование работ
14.3	Ремонт и замена светильников
14.4	Выполнение заявок населения
15	Системы теплоснабжения
15.1	Ремонт инженерного оборудования при необходимости и замена запорной арматуры общего имущества дома
16	Системы вентиляции, дымоудаления
16.1	Выполнение заявок населения по вентиляции.
16.2	Обслуживание вентиляционной системы

Управляющая организация

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Н.А.Шацкая

Председатель правления
ТСЖ «Мячковский, 8-3»



Т.Ф.Овсянникова

**СХЕМА
РАЗРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА**

Ответственность Сторон	
Управляющая организация	Собственник
Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно), ответвления от стояков первого резьбового соединения (включительно).	От первого резьбового соединения на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счётчики воды и другое сантехническое оборудование.
Стояки внутридомовой системы отопления, отопительные приборы внутридомовой системы, отопительные приборы, установленные согласно проекту.	Отключающие устройства на ответвлениях от стояка, запорно-регулирующие краны на ответвлениях стояков, отопительные приборы (за исключением установленных по проекту).
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до квартирных электрических счетчиков.	Электрический счетчик и вся система электроснабжения по квартире. Примечание: счетчик должен быть опломбирован.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, общий канализационный стояк.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника общего стояка.
Общие системы пожаротушения, пожароповещения и дымоудаления.	Внутриквартирные датчики задымления.
Домофон. До вводной коробки на слаботочной линии.	Домофон. От вводной коробки.

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Н.А.Шацкая

Председатель правления
ТСЖ «Мячковский, 8-3»



Т.Ф.Овсянникова

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 15 ОТ 01.02.2021**

г. Москва

14 мая 2021 г.

ООО «Квадр-М», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице генерального директора Шацкой Натальи Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья «Мячковский, 8-3»**, именуемое в дальнейшем **ТСЖ**, в лице Председателя правления Овсянниковой Татьяны Федоровны, действующего на основании Устава по поручению, от имени и в интересах членов ТСЖ и Собственников помещений в Многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ, с другой стороны, именуемые далее **Стороны**, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – **Соглашение**) к Договору управления многоквартирным домом по адресу: **109341, г. Москва, ул. Мячковский бульвар, дом 8, корп.3** (далее **Многоквартирный дом**) о нижеследующем:

1. На основании Распоряжения Мосжилинспекции города Москвы № 9582-РЛ от 13.05.2021 внести с **01.06.2021 г.** в Договор следующие изменения и дополнения:

1.1. В разделе 9 Срок действия Договора:

Пункт 9.1. читать в следующей редакции: «Договор заключен на два года и вступает в действие с 01 июня 2021 года по 31 мая 2023 года.»

2. Все остальные условия Договора остаются без изменения и сохраняют свою юридическую силу в части, не противоречащей настоящему Соглашению.

3. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания и действует до окончания срока действия Договора.

5. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ТСЖ «Мячковский, 8-3»	ООО «Квадр-М»
109341, г. Москва, ул. Мячковский бульвар, д. 8, корп.3 ИНН 7723658690 КПП 772301001 ОГРН 1087746543642	109652, г. Москва, ул. Люблинская, д. 179/1, пом. 23, ком. 3,4,5 ИНН 7723927865 КПП 772301001 р/с 40702810738250122133 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ОГРН 5147746380678 ОКПО 40105269 Тел. 8-495-347-97-97 E-mail: kvadr_m@mail.ru

Председатель правления
ТСЖ «Мячковский, 8-3»



Т.Ф.Овсянникова

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Н.А.Шацкая