

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 8

г. Москва

"27" марта 2022 года

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 «Монолит», именуемое в дальнейшем «ТСЖ» в лице председателя правления Сакеевой Светланы Сергеевны, 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 «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – «Договор»), расположенном по адресу: 109341, г. Москва, ул. Люблинская, дом 163/1 (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, по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, по представлению и защите жилищных прав, интересов на личное и общее имущество дома, по созданию благоприятных условий по владению, пользованию и распоряжению таким имуществом, осуществлению 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 совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования 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*, состав которого определен Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г. – а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); б) крыши; в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты

и иные ограждающие несущие конструкции); д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (домофон), в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации многоквартирного дома. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения; внутридомовая инженерная система водоотведения, отопления, электроснабжения.

1.6. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме: Протокол от «27» марта 2022 г. № 1/2022, оригинал которого хранится в Государственной жилищной инспекции ЮВАО по адресу: 109377, г. Москва, 1-я Новокузьминская улица, дом 10; копии протокола - в Управляющей организации «Квадр-М» по адресу: 109652, г. Москва, ул. Люблинская, 179/1 и ТСЖ «Монолит» по адресу: 109341, г. Москва, ул. Люблинская, 163/1.

1.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.6. настоящего Договора.

1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 29.06.2020) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 28.12.2021) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 29.06.2020) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме"), Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", Указами Президента РФ, нормативными и правовыми актами города Москвы и иными нормативно-правовыми актами законодательства Российской Федерации относящимися к предмету Договора.

2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, к предоставлению 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 Собственников 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. Люблинская, дом 163/1**, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.1. – 3.1.4. настоящего Договора,

осуществлять юридическую и 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.

Перечень технической и иной документации на Многоквартирный дом указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом (далее – Перечень), а также периодичность указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания собственников в порядке, установленном жилищным законодательством, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых Собственниками, в качестве оплаты за содержание общего имущества в Многоквартирном доме. Изменения в Перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: 109341, г. Москва, ул. Люблинская, дом 163/1;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ: № 33;
- в) серия, тип постройки: Индивидуальный ;
- г) год постройки: 1999;
- д) количество этажей: наибольшее -17, наименьшее -12;
- е) количество подъездов: 6;
- ж) количество жилых помещений: 150;
- з) количество нежилых помещений: 12;
- и) количество технических чердаков: 2 (по одному: в двенадцатизэтажной секции и в семнадцатизэтажной секции дома);
- к) количество технических подвалов: 1;
- л) количество лифтов: 12, в том числе пассажирских – 6, грузопассажирских – 6;
- м) общая площадь дома: 19391 кв. м;
- н) общая площадь жилых помещений: 15924 кв. м;
- о) общая площадь нежилых помещений : 3467 кв. м;
- п) площадь пола технического подвала : 2359,7 кв.м;
- р) площадь пола технических чердаков: 1241,3 кв.м;
- с) ограждения: 25 м;
- т) лоджия – 75 шт;
- у) степень износа по данным государственного технического учета 16,1 %;
- ф) год последнего комплексного капитального ремонта: фасад - 24.08.2018г. и крыша 27.12.2018 г.

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. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению № 5 к настоящему Договору, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

е) по обращению с твердыми коммунальными отходами посредством заключения договора на оказание услуг с региональным оператором.

3.1.4. Обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- видеонаблюдения на основании п.9 Протокола № 2/2021 от 16 июня 2021 года; п.4 Протокола №4/2021 от 22 ноября 2021 года;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- других услуг.

Указанные договоры заключаются после согласования их с ТСЖ.

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

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими либо иными 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.

Осуществлять контроль за своевременностью оплаты коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям и нести материальную ответственность за несоблюдение условий договора между ресурсоснабжающими предприятиями.

3.1.7. В обеспечение выполнения требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности ежегодно разрабатывать и доводить до сведения ТСЖ предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно единому платежному документу (ЕПД), предоставленному центром государственных услуг «Мои документы» района Марьино (МФЦ), а также целевые взносы членов ТСЖ «Монолит» и не являющихся членами ТСЖ в многоквартирном доме на содержание и уставную деятельность ТСЖ «Монолит», предусмотренные решениями общих собраний членов ТСЖ. Целевые взносы, вносимые в ЕПД под названием «членские взносы», ежемесячно перечислять на расчетный счет ТСЖ «Монолит» с предоставлением отчетов правлению ТСЖ «Монолит» о полученных и перечисленных Товариществу средств по данной статье.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2.) помещений Собственника.

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственника в соответствии с п. 3.1.8. настоящего Договора в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 5.6, 5.7 Договора.

3.1.10. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанных организациями обязательств по таким договорам.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами 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.

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

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояков, отключение отопления, электричества, остановка лифтов и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. 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 или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся исполнения 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 сроки в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"), вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить соответственно ТСЖ или Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

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

3.1.16. Представлять ТСЖ предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов.

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

3.1.18. 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, предусмотренных Перечнем, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

3.1.19. Информировать ТСЖ и Собственника (нанимателя, арендатора) 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.

3.1.20. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить ТСЖ или Собственника (нанимателя, арендатора) 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.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 5.17. настоящего Договора.

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

3.1.23. Информировать в письменной форме ТСЖ или Собственника (нанимателя, арендатора) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), 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.

3.1.24. Заключить с центром государственных услуг «Мои документы» района Марьино договор на организацию начисления и сбора платежей Собственникам за ЖКУ, взносы и другие платежи на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома и членов ТСЖ.

3.1.25. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца.

3.1.26. В Центре государственных услуг района Марьино организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета, единого жилищного документа (ЕЖД) и иных, предусмотренных действующим законодательством документов по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с ним солидарную ответственность за помещение.

3.1.27. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.28. 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.

3.1.29. Обеспечить организацию проведения сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачи 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) в Центре государственных услуг района Марьино.

3.1.30. Предоставлять ТСЖ и/или Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. 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 претензий, предложений, заявлений и жалоб ТСЖ или Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет: uk-kvadr-m.ru, dom.mos.ru.

3.1.31. В течение срока действия настоящего Договора по требованию ТСЖ предоставлять ежемесячные акты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.32. На основании заявки ТСЖ 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.

3.1.33. Представлять интересы Собственника лично или через своего представителя во всех государственных и местных органах власти, в суде общей юрисдикции, арбитражном суде, контрольных и надзорных органах и прочих организациях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Обращаться с иском в суд в интересах всех собственников помещений многоквартирного дома, в том числе в части защиты их интересов в случае незаконного использования общего имущества одним из собственников без разрешительной документации и без соответствующих решений общего собрания Собственников помещений.

3.1.34. 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.

Принимать меры по понуждению третьих лиц, к освобождению мест, относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, в том числе на предоставление интересов собственников в судебных органах по вопросам: освобождения таких мест, взыскание задолженности.

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, причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.35. Заключать возмездные договоры на установку и эксплуатацию оборудования провайдеров с Управляющей организацией, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, после согласования их с правлением ТСЖ и на основании протокола правления ТСЖ. Расход денежных средств, поступивших на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников провайдерами, осуществляется в соответствии с п.3.1.34. Договора.

3.1.36. Обеспечивать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и общего собрания членов ТСЖ, включая затраты на их организацию.

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

3.1.38. В течение трех рабочих дней со дня прекращения Договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды

доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.39. Обеспечить своевременную подготовку инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, к эксплуатации в осеннее-зимний и весеннее-летний периоды.

3.1.40. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, видеокамер подъездного наблюдения, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.1.41. Извещать об изменениях режимов оказания коммунальных услуг и о плановых отключениях горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии и лифтов, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей дома не позднее, чем за двое суток.

3.1.42. Представлять ТСЖ и Собственникам предложения по текущему ремонту (планово-предупредительному ремонту – далее ППР) общего имущества Многоквартирного дома (планы работ) с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение.

План работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома составляется Управляющей организацией ежегодно после проведения осмотра общего имущества Многоквартирного дома на основании актов осмотра, дефектных актов.

План работ по текущему ремонту не менее чем за 30 дней до начала выполнений работ по ремонту согласовываются с ТСЖ. К проекту Плана работ, представляемому на согласование, прикладываются расчеты расходов на их проведение.

Очередность и перечень работ по текущему ремонту определяются исходя из технического состояния общего имущества, необходимости исполнения предписаний надзорных органов и объема поступающих средств пользователей помещений по оплате услуг содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.43. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 7 Договора).

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

3.1.45. Не допустить установку и эксплуатацию рекламных конструкций, досок объявлений, вывесок и др., если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

3.1.48. Принимать затраты на услуги управления Управляющей организации в размере 5 (пяти) рублей 00 копеек за 1 квадратный метр жилой и нежилой площади помещений в многоквартирном доме.

3.1.49. В случае перерасхода денежных средств в течение года за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по объективным причинам, по письменным заявлениям собственников на устранение выявленных дефектов, по указаниям контролирующих органов на устранение недостатков включать в план расходов на предстоящий год сумму компенсации соразмерную этому перерасходу. В случае недорасхода – планировать услуги и работы на эту сумму или снижать размер платы.

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 или Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 5.4. настоящего Договора.

3.2.4. В судебном порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков (просроченную задолженность по внесению платы за жилое помещение, коммунальные услуги) и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, включая целевые взносы на содержание и уставную деятельность ТСЖ «Монолит», включая оплату сторожа/охраны, взносы на капитальный ремонт, обслуживание домофона, как самостоятельно, так и через своего представителя.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п.п. 5.1. - 5.2. Договора предложения Собственнику по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями №3 и №4 к настоящему

Договору.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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.

3.2.8. Требовать от Собственников (нанимателя, арендатора) соблюдения требований, установленных Правилами пользования жилыми помещениями, а также условий, указанных в пункте 3.3.7. настоящего Договора, выдавать предписания в случае их невыполнения.

3.2.9. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (нанимателем, арендатором) время в занимаемое им жилое или нежилое помещение своих представителей (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.10. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником (нанимателем, арендатором) сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета. Требования данного подпункта не распространяются на случаи, когда индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета электрической энергии должны быть присоединены к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности).

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в МКД, подачу коммунальных ресурсов.

3.2.12. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником (арендатором) жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.13. Использовать персональную информацию о Собственнике либо иных лицах, пользующихся помещениями на законных основаниях, без письменного разрешения Собственника либо иного лица для обращения в целях управления Многоквартирным домом.

3.2.14. Средства экономии, полученные в результате образовавшейся разницы между средствами, поступившими в счет оплаты жилья и коммунальных услуг и фактическими затратами Управляющей организации на оплату коммунального ресурса, жилищных услуг и иных услуг (работ), необходимых для целей управления, использовать исключительно в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

3.3. СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН:

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащем ему помещении, в соответствии с жилищным законодательством.

3.3.2. Производить оплату и нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставленные коммунальные услуги в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а также оплачивать иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, общих собраний членов ТСЖ, принятому в соответствии с законодательством, включая членские взносы на деятельность ТСЖ и взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и другие на основании общего собрания, так как решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч.5 ст. 46 ЖК РФ).

3.3.3. Определять необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту и доводить до правления товарищества собственников жилья.

3.3.4. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном правлением товарищества собственников жилья, инициаторами, так как общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, где обсуждаются вопросы повестки дня и принимаются решения по вопросам, поставленным на голосование.

3.3.5. Обеспечить доступ Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещении отдельных Собственников в заранее согласованное с Управляющей организацией время.

Обеспечить доступ Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.3.6. Сообщать ТСЖ или Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии в помещении.

3.3.7. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке. Не переоборудовать инженерные системы Многоквартирного дома без согласования с Управляющей организацией и соответствующими органами, в том числе систему отопления путем:

- увеличения секций радиаторов;
- изменения расчетного диаметра стояков подводов;
- использования при монтаже неметаллических труб;

б) не устанавливать краны на перемычках труб отопительной системы и общедомовых трубах горячего и холодного водоснабжения;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

г) 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;

д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды или установка водяного пола в квартире);

е) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах без проектов, утвержденных в установленном порядке;

з) не совершать действий, которые могут повлечь нарушение тишины и покоя граждан с 23:00 до 7:00 местного времени, а также запрещается делать ремонт в квартире с 19:00 до 09:00 и с 13:00 до 15:00, в выходной день (воскресенье) и установленные федеральным законодательством праздничные дни.

и) не допускать захламления балконов велосипедами, колясками и прочими вещами, размещая громоздкие и тяжелые вещи;

к) не допускать загрязнение балконов;

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

м) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы. Выбрасываемый мусор должен быть упакован в полиэтиленовые пакеты и свободно помещаться в загрузочный клапан;

н) не использовать в личных целях помещения, являющиеся в силу Закона общим имуществом в многоквартирном доме на основании статьи 36 ЖК РФ, без решения общего собрания собственников;

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

п) соблюдать иные требования, Правила пользования жилыми помещениями и иные нормативные правовые акты Российской Федерации и города Москвы.

3.3.8. Представлять Управляющей организации сведения об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

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

3.3.10. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений по вопросам использования общего имущества (п. 3.1.34.).

3.3.11 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 МосГорБТИ 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;

- 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.

3.3.12. Оснащать жилое или нежилое помещение приборами учета; обеспечить ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность и своевременную замену.

3.4. СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО:

3.4.1. Получать услуги по настоящему Договору надлежащего качества.

3.4.2. Выступать с инициативой организации и проведения очередного и внеочередного собрания Собственников по вопросам управления Многоквартирным домом.

3.4.3. Вносить предложения по изменению настоящего Договора или его расторжению.

3.4.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

3.4.5. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.6. Требовать изменения 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 собственникам и пользователям в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.30 настоящего Договора.

3.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

4. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ С ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

4.1. Цель взаимодействия Управляющей организации и ТСЖ – обеспечение стабильного и эффективного управления и эксплуатации Многоквартирного дома.

4.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

4.2.1. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет ТСЖ отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год и план (смету) на предстоящий год для утверждения на годовом общем собрании собственников многоквартирного дома.

4.2.2. Предоставляет по запросам ТСЖ информацию о состоянии расчетов с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, о состоянии расчетов Собственников (нанимателей, арендаторов) помещений Многоквартирного дома за коммунальные услуги и услуги по управлению Многоквартирным домом.

4.2.3. Совместно с ТСЖ (председателем ТСЖ) проводит осмотры общего имущества, а также проверку технического состояния Многоквартирного дома, инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего ремонта.

4.2.4. По итогам осмотров составляет двусторонние акты осмотров в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, участвующих в осмотрах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр хранится в месте хранения документов ТСЖ, установленном решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.2.5. Согласовывает и подписывает с председателем ТСЖ двусторонние акты по всем видам выполненных и предоставленных работ и услуг в Многоквартирном доме с 10 до 20 числа каждого месяца следующим за месяцем выполнения работ.

В случае обнаружения факта выполнения работ Управляющей организацией ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в настоящем Договоре, нормативных правовых актов Российской Федерации продолжительность, Председатель ТСЖ указывает в акте выполненных работ на недостатки работ, объем ненадлежащим образом выполненных работ и требование об уменьшении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Управляющая организация, получившая такой акт, при отсутствии у нее возражений по предъявляемому председателем ТСЖ требованию, обязана произвести перерасчет размера платы за содержание и ремонт помещения и включить излишне уплаченные Собственником суммы при оплате будущих расчетных периодов.

Перерасчет производится в следующем месяце за месяцем составления акта.

4.2.6. Участвует совместно с ТСЖ в разработке перспективных планов по управлению, содержанию, текущему ремонту, а также мероприятиях по улучшению эксплуатации, модернизации и сохранности Многоквартирного дома не реже 1 раза в год.

4.2.7. Рассматривает предложения ТСЖ и общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по изменению Перечня и стоимости указанных работ.

4.2.8. Взаимодействует с ТСЖ в других вопросах, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации, а также настоящему Договору.

4.3. ТСЖ (от лица ТСЖ действует Председатель ТСЖ):

4.3.1. Участвует совместно с Управляющей организацией в подготовке предложений в перспективные планы по управлению, содержанию, текущему ремонту, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности Многоквартирного дома не реже 1 раза в год.

4.3.2. Участвует в работе комиссий по осмотру Многоквартирного дома, проверке технического состояния Многоквартирного дома и инженерного оборудования с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта.

4.3.3. Осуществляет контроль за своевременным и качественным выполнением работ и услуг по настоящему Договору.

4.3.4. Согласовывает и подписывает двусторонние акты приема-передачи выполненных работ и оказанных услуг по настоящему Договору.

4.3.5. Предоставляет собственникам помещений в Многоквартирном доме информацию о взаимоотношениях с Управляющей организацией, изменении тарифов, порядке расчетов и другую значимую информацию посредством размещения материалов на информационных стендах, размещенных внутри и на подъездах Многоквартирного дома.

4.3.6. Запрашивает в Управляющей организации информацию, относящуюся к управлению и эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома.

4.3.7. Принимает участие совместно с Управляющей организацией в обследованиях и составлении актов в случае нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома.

4.3.8. Изучает общественное мнение жителей Многоквартирного дома о качестве работы Управляющей организации по управлению и эксплуатации Многоквартирного дома, доводит замечания и предложения жителей до Управляющей организации, участвует в разработке совместных мероприятий по улучшению эксплуатации многоквартирного дома.

4.3.9. Сообщает об авариях общего имущества Многоквартирного дома в аварийную службу и в Управляющую организацию, участвует в подписании акта.

4.3.10. Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

4.3.11. Представляет интересы и выступает от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией.

4.3.12. В случае возникновения споров по вопросам исполнения Договора или ненадлежащему исполнению Договора в интересах Собственников помещений вправе вести переговоры с Управляющей организацией.

4.3.13. Заключает гражданско-правовые договоры с физическими лицами и организациями на выполнение работ и оказание услуг на возмездной основе.

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

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

4.3.14. Требуеt перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

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

4.3.16. Осуществляет контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвует в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, в случае необходимости присутствует при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, с включением в состав комиссии и правом подписи.

4.3.17. Требуеt от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4.3.18. Передает показания приборов учета в Управляющую организацию полученные от Собственника через специальный ящик приема показаний приборов учета, размещенный возле офиса ТСЖ.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально принадлежащему Собственнику жилому и (или) нежилому помещению согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством г. Москвы на очередной календарный год (если общим собранием

собственников помещений не принято иное решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

5.2. Цена Договора определяется:

- размером платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом (п.3.1.48), содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

- размером платы коммунальных услуг (отопление), 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 5.4 и 5.5 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. 3.1.23. настоящего Договора.

5.3. 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.

5.4. 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 коммунальный ресурс, потребленный на содержание общего имущества многоквартирного дома при установленном общедомовом приборе учета рассчитывается исходя из объема потребления коммунального ресурса, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы.

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

5.6. 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.

5.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 5.6.) на основании платежных документов, предоставляемых Центром государственных услуг района Марьино по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пунктом 5.6. настоящего Договора, плата за помещение и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

5.8. В выставленном платежном документе, предоставляемом Центром государственных услуг района Марьино по поручению Управляющей организации 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.

5.9. Размер неустоек (пеней) за нарушение Собственником условий настоящего Договора, рассчитанных в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, указывается в текущих и долговых ЕПД, сформированных Центром государственных услуг Мои документы района Марьино (МФЦ).

5.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) указанный в ЕПД, предоставленном Центром государственных услуг района Марьино по поручению Управляющей организации.

Обязательства Собственника перед Управляющей организацией по оплате за помещение и коммунальные услуги считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения денежных средств соответственно Управляющей организации.

5.11. Неиспользование помещений Собственником (нанимателем, арендатором) не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

5.12. 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).

5.13. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течении 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

5.14. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.8. настоящего Договора 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.

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

5.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.17. В случае изменения в установленном действующим законодательством порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

5.18. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. 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).

6.2. 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.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.6.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4. 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.

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

7. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. 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 5 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.7.2-7.5 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.

7.2. 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 6 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.

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

7.4. 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).

7.5. 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.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. 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 организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 7.2. Договора).

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением Собственником о нежелании его продлевать.

8.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

8.2. 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 8.1.1. настоящего Договора.

8.3. 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.

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

8.5. 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.

8.6. В случае переплаты ТСЖ и/или Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить ТСЖ и/или Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от ТСЖ и/или Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. 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.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К 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.

9.3. 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.

9.4. 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 три года и вступает в действие с «1» января 2022 г.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. 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 21 страницах и содержит 5 приложений.

11.2. С момента заключения настоящего Договора признать утратившим силу Договор № 8 от 10 ноября 2016 года.

11.3. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

№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 2 л.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Товарищество собственников жилья
«Монолит»

Юридический адрес: 109341, г. Москва, ул.
Люблинская, дом 163/1

Фактический адрес: 109341, г. Москва, ул.
Люблинская, дом 163/1

ИНН 7723737409

КПП 772301001

Банковские реквизиты:

р/с 40703810338000018304 в ПАО

Сбербанк г.Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ОГРН 1097746719377

ОКТМО 45390000

Тел. 8-925-590-79-47

E-mail: monolit.tsg@yandex.ru

Председатель ТСЖ «Монолит»

Сакеева С.С.



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

Банковские реквизиты:

р/с 40702810738250122133 в ПАО Сбербанк

г.Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ОГРН5147746380678

ОКПО 40105269

Тел.8-495-347-97-97

E-mail: kvadr_m@mail.ru

Генеральный директор ООО «Квадр-М»

Шацкая Н.А.



Приложение № 1
к договору управления
Многоквартирным домом № 8 от 27 марта 2022 года

**Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по
адресу: г. Москва, ул Люблинская, дом 163/1**

Наименование элемента общего имущества	Параметры
I. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования	Площадь пола 7303, 8 кв. м Количество – 90 шт. Материал пола – бетон, плитка.
Межквартирные и лифтовые холлы (коридоры)	Количество 150 шт. Площадь пола – 1506,6 кв.м, из них: приквартирные холлы 859,6 кв.м, лифтовые холлы – 647 кв.м Материал пола - плитка
Лестницы	Количество лестничных маршей – 174 шт. Материал лестничных маршей – ж/б Перила на лестнице – 290, 6 кв.м Перила уличные – 41,46 кв.м Материал ограждения - металл Материал балясин - металл Площадь – 987,4 кв.м
Технические чердаки	Количество – 2 шт. Площадь пола в 12-ти и в 17-ти этажной секции – 1241,3 кв.м Высота - 2,40 м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих по всему уровню чердаков: 1.Вентиляционные шахты с открытым оголовком – 12 шт.; 2. трубы стояков ЦО; 3.горизонтальные лежаки ЦО; 4. трубопровод ГВС и ХВС; 5. водоотведение; 6. внутренний водосток, и др.
Технические подвалы	Количество – 1 шт.; вход в подвал – 4 шт. Площадь пола – 2359,7 кв.м Высота – 2,67 м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Внутренний водосток; 2. Водоотведение; 3.ГВС; 4. ХВС; 5. Электросети; 6. ЦО. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Узлы учета; 2. Элеваторный узел; 3. Насосное оборудование.
Вестибюль	Количество – 6 шт. Площадь пола – 103,6 кв.м
Мусорокамера	Количество – 6 шт. Площадь пола – 72,4 кв.м Материал пола – плитка; Материал стен – плитка, в/д
Консервные помещения	Количество – 4 шт. Площадь пола – 32,5 кв.м Материал пола – плитка; Материал стен – плитка, в/д

Тамбур 1-го этажа	Количество – 6 шт. Площадь пола – 25,1 кв.м Материал пола – плитка; Материал стен – плитка, в/д
Лоджии	Количество лоджий 75 шт. Площадь пола – 693,8 кв.м Материал пола – бетон, плитка
Электрощитовые помещения	Количество -3 шт. Площадь пола – 33,6 кв.м Материал пола – бетон, плитка
Офис ТСЖ	Количество -1 шт. Площадь пола – 22,30 кв.м Материал пола – бетон, плитка Материал стен – в/д. Материал подвесного потолка - Армстронг
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – 12 шт.
Почтовые ящики	Количество – 151 шт.
Пожарные щиты	Шкаф пожарный – 75 шт. Рукав пожарный – 75 шт.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	
Фундаменты	Вид фундамента – монолитная плита на свайном основании Количество проходов – 6 шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов 6 шт. Площадь стен в подъездах -14665 кв.м Материал отделки: стен в/д. Площадь потолков - 3430 кв. м Материал отделки потолков – в/д
Наружные стены и перегородки	Материал – монолит ж/б, кирпич. Площадь - 20065 кв. м
Перекрытия	Количество этажей – 12; 17 Материал – ж/б. Площадь – 16,6 тыс. кв. м.
Крыши	Количество – 2 шт. (по одной на 12-ти и 17-ти этажной секции) Вид кровли – плоская, утепленная, неэксплуатируемая Материал кровли - рулонная. Площадь кровли – 3274 кв.м в соответствии с техпаспортом Парапеты Материал парапетов - металл
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 249 шт. из них: ПВХ - 92 деревянных – 36 шт. металлических 121 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – 88 шт. из них деревянных – 26 шт; ПВХ – 62 (из них на чердаке – 7 шт.) Подоконники 76 шт. – 11,96 кв. м
Металлические решетки	Количество решеток – 7 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 12 шт. В том числе: грузопассажирских – 6 шт. Грузоподъемность 0,4/0,6 т. Площадь пола кабин – 18 кв.м
Мусоропровод	Количество – 6 шт. Длина ствола – 304,5 м Количество загрузочных устройств – 75 шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 600 шт. Материал вентиляционных каналов - гипсолит Протяженность вентиляционных каналов - 1875 м Количество вентиляционных коробов – 300 шт.

Система дымоудаления	Клапан воздушный - 6 шт. Дымоудаление из жилой части: Радиальный вентилятор - 12 шт. Клапан дымоудаления - 75 шт.
Водосточные трубы	Количество желобов - 6 шт. Количество водосточных труб - 5 шт. Тип водосточных желобов - наружный Тип водосточных труб - внутренние Протяженность водосточных труб - 261 м
Электрические вводно-распределительные устройства (рубильники)	Количество - 6 шт.
Светильники	Количество - 641 шт. (75x4=300 - холлы; 75x2=150 лестница; вестибюли, консьержки 6x4=24; мусорокамера - 6; офис - 4; подвал и чердак-131 шт., наружные - 26 шт.)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 75 шт.
Сети электроснабжения	Длина - 11185 м.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в одноструйном исчислении - 13050 м: Диаметр - 15,20, 25, 32,40,50,80,100 стальные черные.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - 110 шт. кранов - 245 шт.
Элеваторные узлы	Количество - 9 шт., из них: нежилые помещения -3
Радиаторы	Количество - 177 шт. Материал: металл
Насосы	Количество - 9 шт. Марка насоса: 1. Циркуляционный на отопление: Grundfos.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 5220 м Диаметр: 15,20, 25, 32,40,50,80,100 стальные оцинкованные
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 4350 м Диаметр: 15,20, 25, 32,40,50,80,100 стальные оцинкованные
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек -41шт; кранов - 162шт.
Индивидуальные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. ГВС - 12 шт; 2. ХВС - 12 шт
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 2 шт.
Иное оборудование	Мусорные контейнеры - 3 шт.
Видеонаблюдение	Уличная камера - 14 шт. Внутренняя камера - 5 шт.

Управляющая организация

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Н.А.Шацкая

Товарищество собственников жилья

Председатель правления
ТСЖ «Монолит»



С.С.Сакеева

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
ул. Люблинская, д. 163/1
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 Экспликация Позэтажный план	4 53 (106 стр.) 19	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	31	
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	1 Акт допуска узла учета ГВС и тепловой энергии (ТЭ)
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	467 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	10	
11.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	1 1 1 2+2+2	ТЭ ГВС ХВС Эл-во
12.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		На балансе ресурсно-снабжающей организации
13.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		На балансе ресурсно-снабжающей организации
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	12	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

Товарищество собственников жилья

Председатель правления
ТСЖ «Монолит»



С.С.Сакеева

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, дом 163/1**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1. Санитарное содержание помещения общего пользования		
1.	Удаление мусора из мусороприемной камеры (6 контейнеров); Уборка мусороприемной камеры; Дезинфекция мусороприемной камеры.	Ежедневно
2.	Мытье пола кабины лифта; Влажная протирка зеркал в лифте; Влажная протирка стекол входных дверей; Мытье холлов и тамбуров первого этажа; Уборка (подметание) входной группы (перед входом в подъезд)	Ежедневно
3.	Мытье площадок перед входом в подъезд (входная группа)	Ежедневно (с апреля по сентябрь)
4.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов в п. 2, 3, 4, 6	Ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней
5.	Мытье пола в офисе Правления ТСЖ	2 раза в неделю
6.	Очистка приямка; Уборка (мытьё и протирка) загрузочных клапанов мусоропроводов с дезинфекцией; Влажная протирка стен и дверей кабины лифта, дверей на первом этаже, почтовых ящиков; Мытье лифтовых холлов выше 2-го этажа; Мойка мусоросборников (контейнеров)	1 раз в неделю
7.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
8.	Мытье лестничных площадок и маршей выше первого этажа с влажной протиркой перил; Влажная протирка подоконников; Влажная протирка внешних дверей кабины лифта выше 2-го этажа; Дезинфекция мусоросборников (контейнеров); Дезинфекция шибера, в том числе мойка шибера перед дезинфекцией	1 раз в месяц
9.	Мытье окон, оконных решеток; Мытье лоджий (апрель, август); Влажная протирка радиаторов (отопительных приборов); Влажная протирка стен на 1-м этаже (плитка); Обметание пыли с потолков; Влажная протирка уличных перил	2 раза в год
10.	Уборка чердачного и подвального помещения; Влажная протирка дверных полотен, дверных решеток.	1 раз в год

11.	Устранение засора мусоропровода	по мере необходимости
II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
12.	Вывоз твердых коммунальных отходов	ежедневно
13.	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости
III. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
14.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
15.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
16.	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 укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
17.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
18.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежака - 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.
19.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
20.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
21.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
22.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
23.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
24.	Устранение аварии (время прибытия) - ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-	На системах

	96-01/2, ЖНМ-2006/01; время устранения - распоряжение ДЖКХиБ № 01-01-14-155/21 от 08.07.21	водоснабжения, теплоснабжения в течение 30 минут; на системах канализации в течение 30 минут; на системах энергоснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером.
25.	Выполнение заявок населения - ЖНМ-96-01/5, распоряжение ДЖКХиБ № 01-01-14-155/21 от 08.07.21	Протечка кровли – 1 сутки, нарушение водоотвода – 1 сутки, замена разбитого стекла -3 сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - 1 сутки, неисправность электрической проводки оборудования – 2 часа, неисправность лифта – 2 часа с момента получения заявки.
VI. Прочие услуги		
26.	Дератизация	по мере необходимости
27.	Дезинсекция	по мере необходимости

Управляющая организация

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Н.А.Шацкая

Товарищество собственников жилья

Председатель правления
ТСЖ «Монолит»



С.С.Сакеева

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме,
расположенном по адресу: ул. Люблинская, д. 163/1**

№№ 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 дом
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 грузочных 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	Покраска и 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
14.1	Ремонт приквартирных электрощитков
14.2	Ремонт и обслуживание электрощитовой
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

Товарищество собственников жилья

Председатель правления
ТСЖ «Монолит»

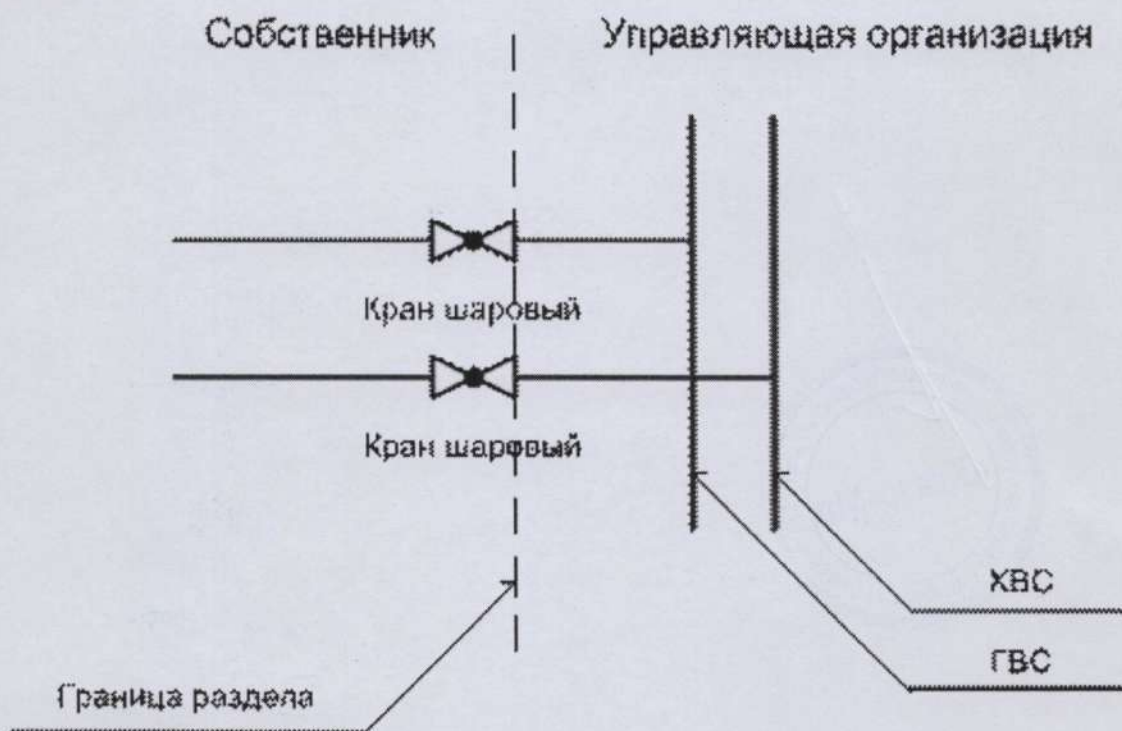


С.С.Сакеева

СХЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

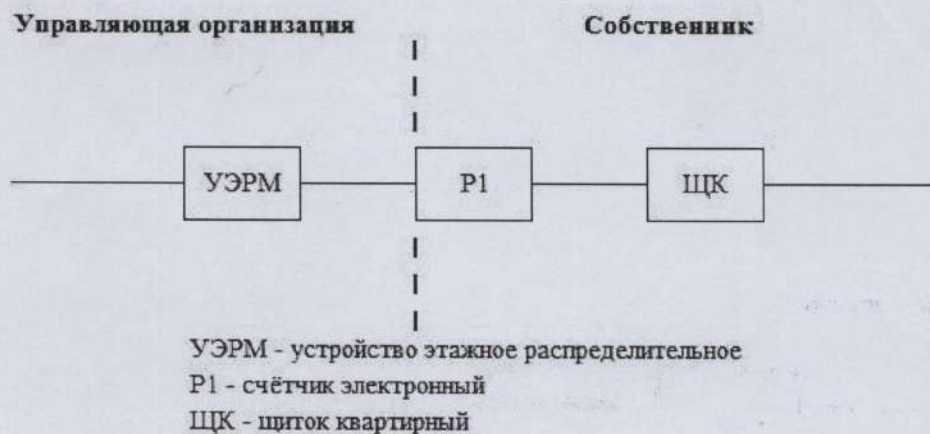
Схема



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до пунктирной линии справа.

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

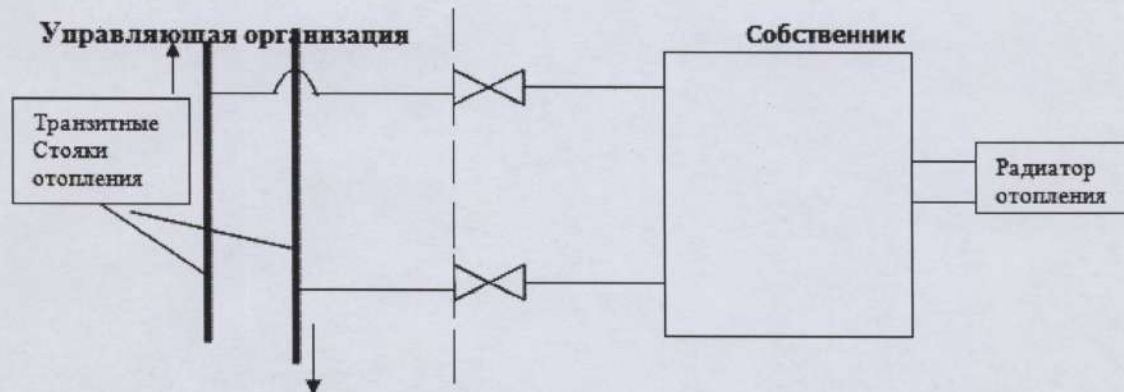
Схема



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

3) При эксплуатации системы отопления.

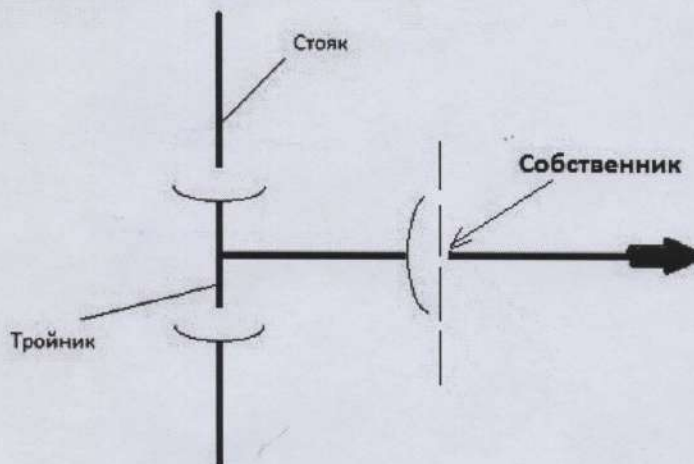
Схема



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем отопления согласно вышеуказанной схеме до пунктирной линии слева.

4) При эксплуатации системы водоотведения (канализации).

Схема
Управляющая
организация



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность системы водоотведения (канализации) согласно вышеуказанной схеме до пунктирной линии слева.

Управляющая организация

Генеральный директор

ООО «Квадр-М»

Н.А.Шацкая

Товарищество собственников жилья

Председатель правления

ТСЖ «Монолит»

С.С.Сакеева