

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 7

г. Москва

«01» марта 2016 г.

ООО «Квадр-М», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице генерального директора Шацкой Натальи Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья «Удача»**, именуемое в дальнейшем **ТСЖ**, в лице председателя правления Писной Нины Евгеньевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее **Стороны**, заключили настоящий Договор управления (далее – **Договор**) многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Батайский проезд, д. 33 (далее **Многоквартирный дом**) о нижеследующем.

1. Общие положения и термины

1.1. *Управляющая организация* – юридическое лицо, уполномоченное общим собранием членов ТСЖ на выполнение функций по управлению Многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений Многоквартирного дома. В своей деятельности Управляющая организация руководствуется Уставом.

1.2. *Товарищество собственников жилья (ТСЖ)* – объединение собственников помещений в Многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в Многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Многоквартирном доме. В своей деятельности ТСЖ руководствуется Уставом, принятом на общем собрании членов ТСЖ.

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

1.4. *Общее имущество в Многоквартирном доме* – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями помещений, находящихся в собственности отдельных лиц, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме внутри или за пределами помещений и обслуживающие более одного помещения.

1.5. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников ТСЖ «Удача» в Многоквартирном доме, указанного в протоколе № 2 от 18.12.2015г.

1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Уставами ООО «Квадр-М» и ТСЖ «Удача», Правилами содержания имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и

другим законным пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома (пп.3.1.21; 4.15) регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- адрес Многоквартирного дома – 109651, г. Москва, ул. Батайский проезд, д. 33
- номер технического паспорта БТИ – 2125
- год постройки – 1981 г.
- этажность – 16
- количество квартир – 191
- общая площадь дома – 10857 м²
- общая площадь жилых помещений – 10557,8 м²
- общая площадь нежилых помещений – нет
- год последнего комплексного капитального ремонта – нет
- правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу – нет
- правовой акт о признании дома ветхим – нет

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 Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с нормативными и правовыми документами города Москвы. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и другим законным пользователям помещений Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

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

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с поставщиками данных услуг, осуществлять контроль над соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (работу консьержей и т.п.), предусмотренные решением общего собрания членов ТСЖ в Многоквартирном доме.

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

3.1.6. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.7. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников в Многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения

общей собственностью; принимать меры по предотвращению или прекращению действий третьих лиц, затрудняющих или препятствующих реализации указанных прав Собственников.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные и другие услуги.

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

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению – в течение 30 минут с момента поступления заявки.

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных) полученную от правления ТСЖ в соответствии с перечнем, содержащимся в акте передачи, вносить в документацию изменения, отражающие состояние дома. По требованию ТСЖ и Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

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

3.1.13. Информировать ТСЖ и Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении 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.

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

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества 1 год за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация приняла письменную заявку на их устранение.

3.1.16. Информировать в письменной форме ТСЖ и Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов.

3.1.17. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов.

3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.19. Осуществлять контроль за функционированием индивидуальных квартирных приборов учета коммунальных услуг, требовать от Собственника предоставления актов ввода в эксплуатацию КПУ, их проверок, поверок и др.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения осмотра или работ внутри помещения Собственника согласовывать с ним время доступа в помещение.

3.1.21. Направлять ТСЖ и Собственнику предложения о необходимости проведении текущего и капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.22. Предоставлять ТСЖ и Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется на общем собрании собственников ТСЖ, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде ТСЖ и по просьбе Собственника, а также размещается на доске объявления в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания членов ТСЖ,

на сайте УК, информационных порталах. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб Собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

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

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

3.1.25. Представлять интересы ТСЖ, Собственника и законных пользователей, принадлежащих ему помещений в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору в отношениях с третьими лицами.

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

3.1.27. Не допускать использования общего имущества Собственников без соответствующих решений общего собрания членов ТСЖ. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на выполнение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.28. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников ТСЖ заключить договор страхования общего имущества в Многоквартирном доме с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией по рискам, указанным в договоре поручения. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечить производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.29. Вести бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению Многоквартирным домом.

3.1.30. Оказать содействие уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.31. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгирования) предложения к общему собранию членов ТСЖ по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы доходов и расходов на предстоящий год.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору (за исключением обязанностей, вытекающих из п.п. 3.1.31).

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п.4.4. настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. По вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом, представлять перед третьими лицами интересы ТСЖ и Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.3. ТСЖ обязуется:

3.3.1. Предоставить каждому члену ТСЖ возможность ознакомиться с настоящим Договором.

3.3.2. Созывать и проводить общие собрания членов ТСЖ в Многоквартирном доме, а между ними – заседания Правления ТСЖ, на которых будут рассматриваться вопросы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества дома; оформлять протоколы собраний и заседаний Правления; предоставлять протоколы в Управляющую организацию.

3.3.3. Информировать членов ТСЖ и других Собственников Многоквартирного дома по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества дома.

3.3.4. Вести список членов ТСЖ.

3.3.5. Проводить разъяснительную работу с членами ТСЖ и другими Собственниками и законными пользователями помещений Многоквартирного дома о необходимости соблюдения жилищного законодательства и условий данного Договора в части содержания и ремонта помещений, находящихся в собственности отдельных лиц, и общего имущества дома; применять к нарушителям меры общественного воздействия.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также плату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ. Своевременно предоставлять в Управляющую организацию документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.4.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов для устранения аварийных ситуаций.

3.4.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

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

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

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования; ремонтные работы, связанные с повышенным шумом, не производить в выходные и праздничные дни, а в будние дни производить не ранее 9.00 и не позднее 19.00 с перерывом работ с 13.00 до 15.00.

3.4.4. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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

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

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

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

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

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

3.4.9. Предоставлять документ о временном отсутствии Собственника и совместно с ним проживающих граждан, подтверждающий факт отсутствия, в соответствии с Постановлением РФ от 06.05.2011г. №354, непосредственно после возвращения (т.е. в реальные сроки – 1 месяц).

3.5. ТСЖ и Собственник имеют право:

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

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обратившись в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявленного соответствующего нарушения и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении требования либо отказе в его удовлетворении, с указанием причин.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.22 настоящего Договора.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и ст. 37,39 ЖК РФ на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.2. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома;

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле Собственника в праве собственности на общее имущество за один кв.м. общей площади помещения(й) Собственника.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и по тарифам, утвержденным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.6. В выставленном платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих граждан, объем (количество) потребляемых коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе для информации указываются размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату коммунальных услуг и содержанию и ремонту общего имущества, дата создания платежного документа.

4.7. Собственники вносят плату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в квитанции.

4.8. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги.

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

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

4.11. Собственник не вправе требовать изменения размеры 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 имущества или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

4.13. Собственник вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от МФЦ района Марьино платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

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

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

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность по вине УК, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив её на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

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

6. Осуществление контроля над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ, Собственником или доверенными им лицами, а также уполномоченными организациями города Москвы путем:

- участия в осмотрах общего имущества, а также в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приёмке всех видов работ, в том числе в подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде заявлений, претензий и прочих обращений и получения от ответственных лиц Управляющей организации, не позднее 5 рабочих дней с даты обращения, соответствующей информации;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) законно проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

- неправомерных действий Собственника

по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), ТСЖ (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время с момента сообщения о нарушении представители Управляющей организации и (или) ТСЖ не прибыли для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без их присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), чьи права нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания членов ТСЖ о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания членов ТСЖ.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе ТСЖ 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;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

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

- Члены ТСЖ на своем общем собрании приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации или ТСЖ.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением ТСЖ и Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

8. Особые условия

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

8.2. Управляющая организация не несет ответственности за финансовые действия ТСЖ и Собственника за предыдущий период.

9. Форс-мажор

9.1 Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие неопределимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей сто стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор считается действительным с 01 апреля 2016 г. и действует по 31 декабря 2017 г. В случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 11 страницах и содержит 4 приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
4. Схема разграничения ответственности управляющей организации и собственника.

11. Реквизиты и подписи сторон

ТСЖ «Удача»	ООО «Квадр-М»
109651, г. Москва, ул. Батайский проезд, д. 33 ИНН 7723712267 КПП 772301001 ОГРН 1097746201992 тел. 8-916-147-57-90 Email: gazon79@bk.ru	109652 г. Москва, Люблинская ул., д. 179/1 р/с 40702810738250122133 к/с 30101810400000000225 ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ИНН 7723927865 КПП 772301001 т/факс (495) 347-99-62 тел. 8-495-347-97-97 Email: kvadr_m@mail.ru

Председатель правления
ТСЖ «Удача»



Н.Е.Писная

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Н.А.Шацкая

Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
г. Москва, ул. Батайский проезд, д. 33

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 276 шт. Площадь пола – 4032,3 кв.м Материал пола – ж/б, плитка, линолеум	Количество помещений требующих текущего ремонта - ___ шт. в том числе: пола - ___ шт. (площадь пола требующая ремонта – кв.м)
Межквартирные лестничные площадки (приквартирные холлы)	Количество – 48 шт. Площадь пола – 840,1 кв.м Материал пола – линолеум	Количество приквартирных холлов, требующих текущего ремонта - ___ шт. в том числе пола - ___ шт. (площадь пола требующая ремонта – кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 102 шт. Площадь пола – 537,6 кв.м. Материал лестничных маршей – бетон Материал ограждения – металл Материал балясин – ПВХ Площадь – 221,86 кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - ___ шт. В том числе: лестничных маршей - ___ шт. ограждений - ___ шт. балясин – шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 6 шт. - площадь пола – 9,3 кв.м Из них грузовых 3 шт площадь пола кабин 6 кв.м пассажирских – 3 шт площадь пола кабин – 3,3 кв.м площадь кабин - 104,1 м.кв.	Количество лифтов требующих: замены - ___ шт. капитального ремонта - ___ шт. текущего ремонта - ___ шт.
Коридоры	Количество – 48 шт. Площадь пола – 502,5 кв.м Материал пола - бетон	Количество коридоров, требующих ремонта - ___ шт. в том числе пола - ___ шт. (площадь пола требующая ремонта – кв.м)
Вестибюль, тамбур	Количество – 9 шт. Площадь пола – 87,3 кв.м Материал пола - бетон	Количество, требующих ремонта - ___ шт. в том числе пола - ___ шт. (площадь пола требующая ремонта – кв.м)
Шкафы технические	Количество – 48 шт. Площадь - 21,2 кв.м Материал дверей - ДСП	Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – 3 шт. Площадь пола – 750,3 кв.м	Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - соблюдаются (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – 1 шт. Площадь пола – 799,1 кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. ХВС; 2. ГВС; 3. Канализация; 4. Водосток; 5. ЦО Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Узел учета; 2. ХВС; 3. ГВС. 4. ЦО.	Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - соблюдаются Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома

Фундаменты	Вид фундамента – ж/б блок Количество продухов – 6 шт.	Состояние удовлетворительное Количество продухов требующих ремонта - ____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов 3 шт. Площадь стен в подъездах 6720 кв. м Материал отделки: стен покраска Площадь потолков – 2016,9 кв.м Материал отделки потолков водно клеевая	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - ____ шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте – ____ кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте – ____ кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал – сборные ж/б панели облиц. керам. плиткой Площадь – 5611 кв. м Длина межпанельных швов - 5679 м.	Состояние - удовлетворительное Площадь стен требующих утепления - ____ кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей - 16 Материал - бетон. Площадь – 17872 кв. м.	Площадь перекрытия требующая ремонта - ____ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - ____ кв.м
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли - рулонная плоская Материал кровли - бикрост. Площадь кровли – 1136 кв.м	Характеристика состояния – удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - ____ кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - _____ кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – 114 шт. из них: деревянных – 75 шт. металлических - 39 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – ____ шт. из них деревянных - ____ шт. металлических - ____ шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – 243 шт. из них деревянных – 234 шт пластиковых – 9 шт	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - шт. из них деревянных - _____ шт.

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

Мусоропровод	Количество – 3 шт. Длина ствола – 146 м Количество загрузочных устройств – 45 шт.	Состояние ствола - удовлетворительное Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - ____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 384 шт. Материал вентиляционных каналов - ГИПС Протяженность вентиляционных каналов - 576 м Количество вентиляционных коробов – 192 шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - ____ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – 384 шт. Материал -ГИПС Количество дымовых труб - ____ шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – 3 шт. Количество водосточных труб – 3 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - метал (внутренние)	Количество водосточных желобов требующих: замены - ____ шт. ремонта - ____ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - ____ шт. ремонта - ____ шт.

	Протяженность водосточных труб - 154 м Протяженность водосточных желобов - 12 м	
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 1 шт.	Состояние - удовлетворительное
Светильники	Количество - 356 шт.	Количество светильников требующих замены - ____ шт. Количество светильников требующих ремонта - ____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - 3 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 49 шт. Длина магистрали - 115 м.	Длина магистрали требующая замены - ____ м Количество распределительных щитков требующих ремонта - ____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - 168 м.	Длина сетей, требующая замены - ____ м
Котлы отопительные	Количество - ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 10522м Диаметр: 15, 25, 32, 40, 50, 100	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. _____ м. 2. ____ мм. _____ м. Протяженность труб требующих ремонта - ____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: 145 шт. задвижек - 9 шт. вентилей - ____ шт. Кранов - 136 шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - ____ шт. вентилей - ____ шт. Кранов - ____ шт.
Элеваторные узлы	Количество - 3 шт.	Состояние - удовлетворительное
Радиаторы	Материал и количество - 1. металл 701 шт. 2. _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество - 1. металл 192 шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - ____ шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - ____ шт. Марка насоса:	Состояние - удовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 10522 м 1. 100 мм. металл, м. 2. 89 мм. металл, м. 3. 59 мм. металл, м. 4. 25 мм. металл, м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____ м. 2. ____ мм. _____, ____ м. 3. ____ мм. _____, ____ м. Протяженность труб требующих окраски - ____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 10522 м 1. 10 мм. металл, м. 2. 89 мм. металл, м. 3. 25 мм. металл, м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____ м. 2. ____ мм. _____, ____ м. 3. ____ мм. _____, ____ м. Протяженность труб требующих окраски - ____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: 402 шт. задвижек - 12 шт; вентилей - 46 шт. Кранов - 344 шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - ____ шт; вентилей - ____ шт. кранов - ____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 5 шт. 1. Отопление, ГВС - 1 шт. 2. ХВС - 1 шт. 3. Электричество - 3 шт.	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. _____; 2. _____; 3. _____.
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1910 м 1. 100 мм. ПВХ, чугун м. 2. 50 мм. ПВХ, чугун м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____ м. 2. ____ мм. _____, ____ м. 3. ____ мм. _____, ____ м.

Калориферы	Количество – 3 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 1 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Шацкая Н.А.

Председатель правления
ТСЖ «Удача»



Н.Е.Писная

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: ул. Батайский проезд, д. 33

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Удаление мусора из мусороприемной камеры (контейнер); Уборка мусороприемной камеры; Дезинфекция мусороприемной камеры.	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей; Мытьё лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей; Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропроводов; Мытьё пола кабины лифта с периодической сменой воды или моющего раствора.	ежедневно (кроме воскр. и празд. дней)
3.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа; Очистка металлической решетки и приямка; Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов.	1 раз в неделю
4.	Мытьё лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа; Дезинфекция мусоросборников (контейнеров); Дезинфекция загрузочного клапана; Дезинфекция шибера, в.т.ч. мойка шибера перед дезинфекцией.	1 раз в месяц
5.	Влажная протирка: стен, дверей кабины лифта	2 раза в месяц
6.	Мытьё окон; влажная протирка: оконных решеток, дверных полотен, стен на лестничных площадках, плафонов на лестничных клетках, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, чердачных лестниц; обметание пыли с потолков.	1 раз в год
7.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
8.	Устранение засора мусоропровода, не оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода.	по мере необходимости
2. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
9	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
10	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
11	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмопок	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
12	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
13	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
14	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
15	Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежачка 1 раз в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 1 проверка в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 проверка в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов..
16	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
17	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки (по мере необходимости)
18	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно

19	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
20	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
21	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
5. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
22	Устранение аварии (ЖНМ-2006/01)	На системах водоснабжения, теплоснабжения в течение 30 минут; на системах канализации в течение 30 минут; на системах электроснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером
23	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли 1 сутки, нарушение водоотвода 1 сутки, замена разбитого стекла 3 суток, неисправность освещения мест общего пользования 1 сутки, неисправность электрической проводки оборудования 2 часа, неисправность лифта 2 часа с момента получения заявки
6. Прочие услуги		
24	Дезинсекция	По факту

Перечень
элементов жилого дома, подлежащих текущему ремонту
по адресу: ул. Батайский проезд, д. 33

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



Н.А.Шацкая



Н.Е.Писная

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Батайский проезд, д. 33**

№№ 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, включая межпанельные швы
2.2.1	Герметизация м/ш
2.2.2	Ремонт фасада здания
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры
2.3.1	Ремонт мусорокамер
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах
3.1.	Ремонт мусоростволов
3.2	Ремонт и замена загрузочных клапанов
3.3	Ремонт дверей на мусорокамерах и установка запорной арматуры
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры
4.1	Ремонт кровли козырьков входа подъезда
4.2	Ремонт козырьков
4.3	Ремонт ложного балкона
5.	Ремонт перекрытий
6	Полы в помещениях общего пользования
6.1	Ремонт полов, при необходимости и плиточных работ
7	Крыши
7.1	Очистка кровли от случайного мусора
7.2	Ремонт стоков, сливов крыши
7.3	Ремонт кровли
8	Водоотводящие устройства
8.1	Ремонт водоотводящих устройств
9	Окна двери в помещениях общего пользования
9.1	Ремонт, в случае необходимости замена
10	Лестницы
10.1	Ремонт бетонного основания лестничных маршей
10.2	Ремонт и замена поручней
11	Системы холодного водоснабжения
11.1	Ремонт инженерного оборудования при необходимости и замена запорной арматуры общего имущества дома
11.2	Выполнение заявок населения
12	Системы горячего водоснабжения
12.1	Ремонт инженерного оборудования при необходимости и замена запорной арматуры общего имущества дома
12.2	Выполнение заявок населения
13	Канализация
13.1	Ремонт, при необходимости замена участков канализационного снабжения
13.2	Промывка канализационных лежаков
13.3	Выполнение заявок населения
14	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка
14.1	Ремонт приквартирных электрощитков
14.2	Ремонт и обслуживание электрощитовой
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

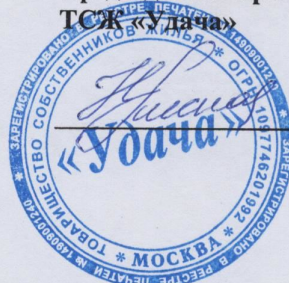
Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Н.А.Шацкая

Председатель правления

ТСЖ «Удача»



Н.Е.Писная

**СХЕМА
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА**

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

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Н.А.Шацкая

Председатель правления
ТСЖ «Удача»



Н.Е.Писная