

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №4

г. Москва

«28» декабря 2016 г.

ООО «Квадр-М», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице генерального директора Щацкой Натальи Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья «Алдан»**, именуемое в дальнейшем **ТСЖ**, в лице председателя правления Рачковой Елены Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее **Стороны**, заключили настоящий Договор управления (далее – **Договор**) многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д. 24 (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 и лицензией на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органами государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации.
- 1.2 *Товарищество собственников жилья (ТСЖ)* – добровольное объединение собственников помещений в МКД для совместного управления комплексом недвижимого имущества в данном МКД, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД. В своей деятельности ТСЖ руководствуется Уставом, принятым на общем собрании членов ТСЖ.
- 1.3 *Собственники помещений в МКД* – физические или юридические лица, владеющие на праве собственности жилыми и/или нежилыми помещениями, находящимися в МКД.
- 1.4 *Общее имущество в МКД* (далее – **Общее имущество**) – принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности в данном доме помещения, не являющиеся частями помещений, находящихся в собственности отдельных лиц, и оборудование, предназначенное для обслуживания помещений, принадлежащих более чем одному собственнику. К Общему имуществу относятся: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного дома, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование. К Общему имуществу может относиться также земельный участок, на котором расположен МКД с элементами озеленения и благоустройства, другими объектами недвижимости, находящимися на земельном участке, если данный земельный участок оформлен в собственность в соответствии с требованиями земельного законодательства.
- 1.5 *Управление многоквартирным домом* – деятельность собственников и уполномоченных ими лиц (ТСЖ, Управляющей организации), направленная на достижение целей управления МКД, обозначенных жилищным законодательством Российской Федерации. Управление включает постановку целей, принятие решений, планирование мер по их достижению, осуществление действий по реализации намеченных мер, координацию и стимулирование непосредственных исполнителей, а также контроль за достижением планируемых результатов.
- 1.6 *Услуги и работы по содержанию Общего имущества* – услуги и работы, предоставляемые Управляющей организацией и ее подрядными организациями в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме,

устанавливаемыми Правительством Российской Федерации, по учету и осмотру элементов Общего имущества МКД; освещению, уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, если он входит в состав Общего имущества; сбору и вывозу бытовых отходов, обеспечению пожарной безопасности, содержанию и уходу за элементами озеленения, если земельный участок входит в состав Общего имущества.

- 1.7 *Текущий ремонт Общего имущества* – ремонт, регулярно проводимый управляющей организацией для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранение повреждений и неисправностей элементов Общего имущества. В рамках текущего ремонта также проводится подготовка к сезонной эксплуатации оборудования тепло- и водоснабжения МКД.
- 1.8 *Капитальный ремонт Общего имущества* – услуги и работы по ремонту или замене внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения; лифтового оборудования и лифтовых шахт, крыши, чердачных и подвальных помещений, фундамента и фасада МКД, а также другие услуги и работы, определяемые Перечнем услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, утверждаемым нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации и/или решениями общих собраний собственников.
- 1.9 *Коммунальные услуги* – обеспечиваемое Управляющей организацией предоставление Собственникам и иным законным пользователям помещений собственников МКД услуг ресурсоснабжающих организаций по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, энергоснабжению, теплоснабжению.

2. Цель и предмет Договора

- 2.1 Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание Общего имущества, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями МКД на законном основании.
- 2.2 Управляющая организация по заданию ТСЖ в течение согласованного Договором срока за плату и в соответствии с приложениями к настоящему Договору (п.3.1.2), обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в МКД, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам и другим законным пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, указанную в частях 1 – 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома, осуществляемого Управляющей компанией и подрядными организациями регулируются отдельными договорами в соответствии с законодательством РФ и г. Москвы.
- 2.3 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников в МКД № 24 по ул. Перерва, предоставивших право избранному Правлению ТСЖ «Алдан» заключать договора управления на основании Устава ТСЖ «Алдан» (Протокол № 9 от 07 декабря 2016 года).
- 2.4 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 2.5 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Уставами ООО «Квадр-М» и ТСЖ «Алдан», Правилами содержания имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

- 2.6 Состав Общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управления, и его состояние, указаны в Приложении №1 к Договору.
- 2.7 Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:
- адрес Многоквартирного дома – город Москва, ул. Перерва, д.24;
 - номер технического паспорта БТИ – 39;
 - год постройки - 1986 г.;
 - этажность – 14;
 - количество квартир – 167;
 - общая площадь дома – 7896 кв.м.;
 - общая площадь жилых помещений - 7573 кв.м.;
 - общая площадь нежилых помещений – 0
 - год последнего комплексного капитально 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 соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 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 текущему ремонту Общего имущества в соответствии с Регламентом на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, утвержденным Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства 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 Собственников 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 предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет. Предоставлять правлению ТСЖ копии этих договоров.
- 3.1.4 Соблюдать порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность согласно Приложению № 5 к Договору.
- 3.1.5 Обеспечивать предоставление иных услуг (телевидения, радиовещания, видеонаблюдения, Интернета, работы домофонов, кодовых замков входных дверей подъездов, консьержей и др. При выборе контрагентов для заключения договоров о

- поставке вышеперечисленных и иных дополнительных услуг учитывать мнение Собственников, отраженное в решениях общих собраний Собственников, общих собраний членов ТСЖ или Правления ТСЖ.
- 3.1.6 Информировать Правление ТСЖ о заключении указанных в пп.3.1.2 – 3.1.5 договоров и порядке оплаты услуг. Предоставлять правлению ТСЖ копии этих договоров.
- 3.1.7 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.
- 3.1.8 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.
- 3.1.9 Заключить договор с МФЦ г. Москвы начисления и прием оплаты от Собственников: плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а плату за коммунальные и другие услуги согласно платежным документам, формируемым МФЦ г. Москвы на основании договора с Управляющей компанией по согласованию с ТСЖ и Собственниками. Предоставлять правлению ТСЖ копию этого договора.
- 3.1.10 По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника по фактическому потреблению коммунальных и других услуг.
- 3.1.11 Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГКУ ИС и др.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственников и других законно проживающих в жилых помещениях граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном законодательством города Москвы. Предоставлять правлению ТСЖ копию этого договора.
- 3.1.12 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять возникающие аварии и неисправности оборудования МКД, а также выполнять заявки Собственников, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.13 Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью, неудобствам граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, блокирование входных дверей подъездов и других, подлежащих экстренному устранению – в течение 30 минут с момента поступления заявки.
- 3.1.14 Обеспечить правление ТСЖ, Собственников и других пользователей помещений МКД информацией об организациях, обязанных выполнять аварийный и заявочный ремонт в МКД, путем вывешивания номеров телефонов указанных организаций на общедоступных стендах.
- 3.1.15 Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от правления ТСЖ в соответствии с перечнем, содержащимся в акте приема-передачи, вносить в Документацию изменения, отражающие состояние дома. По требованию ТСЖ и Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.
- 3.1.16 Рассматривать заявления и решения органов управления ТСЖ, заявления и предложения Собственников, вести их учет, принимать меры для устранения недостатков в установленные и согласованные с правлением ТСЖ сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение Управляющая компания не позднее 2 рабочих дней с даты получения заявления обязана направить заявителю извещение о получении заявления и об удовлетворении либо отказе в удовлетворении заявления с указанием

причин отказа. В случае поступления претензии, связанной с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, Управляющая компания обязана в течение 3 рабочих дней рассмотреть её и проинформировать заявителя о результатах рассмотрения претензии с указанием причин в случае отказа в её удовлетворении. В случае поступления иных обращений Управляющая компания обязана рассмотреть их и дать соответствующие ответы в срок до одного месяца со дня получения письменного заявления в соответствии с законодательством РФ.

- 3.1.17 Осуществлять регулярный мониторинг состояния общего имущества МКД. Направлять правлению ТСЖ предложения о необходимости проведения расширенного текущего, а также капитального ремонта, о предельных сроках проведения таких видов ремонта в соответствии с п.8 Приказа Минстроя России от 31.07.2014г. № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом...».
- 3.1.18 Организовать и вести регулярный прием Собственников и других пользователей помещений МКД по вопросам управления домом. Размещать на сайте Управляющей компании, на информационных стендах, расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей компании, информацию о месте и графике приема.
- 3.1.19 Информировать правление ТСЖ и жителей МКД о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов или снижении качества предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до таких перерывов, а в случае обнаружения непредвиденных недостатков в предоставлении коммунальных услуг – незамедлительно предоставлять информацию о сроках их устранения.
- 3.1.20 В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить правление ТСЖ и Собственников о причинах путём 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.
- 3.1.21 В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ – по текущему и капитальному ремонту Общего имущества (по текущему ремонту - 1 год, по капитальному ремонту – 10 лет) за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Общего имущества. Недостатки и дефекты считаются выявленными при получении Управляющей компанией заявок на их устранение от ТСЖ, Собственников, иных законных пользователей помещениями МКД.
- 3.1.22 По поручению ТСЖ осуществлять организацию сверхнормативного текущего или капитального ремонта отдельных элементов Общего имущества согласно дополнительным соглашениям, заключенным с ТСЖ.
- 3.1.23 Информировать в письменной форме ТСЖ и Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов Правительством г. Москвы.
- 3.1.24 Обеспечить доставку Собственникам платежных документов. По требованию Собственника обеспечить выставление платежных документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 3.1.25 Ежемесячно (в конце текущего месяца) предоставлять правлению ТСЖ «Алдан» в письменном виде и надлежащим образом заверенную Управляющей компанией ООО «Квадр-М» информацию о сумме средств, собранных с собственников для целей капитального ремонта и находящихся на специальном счете МКД № 24 в Банке Москвы.
Заблаговременно предоставлять правлению ТСЖ «Алдан» предложения о необходимом объеме и стоимости планируемых к проведению работ. Принимать решение о необходимости тех или иных видов работ при проведении капитального ремонта совместно с правлением ТСЖ.

- 3.1.26 Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия договора при заключении его на срок более года или в случае его пролонгирования) предложения для ТСЖ по установлению платы на предстоящий год за содержание и ремонт общего имущества. Размещать проект сметы на сайте Управляющей компании, а также представлять обоснованный проект сметы правлению ТСЖ. При утверждении нового размера платы за содержание и ремонт Общего имущества в предстоящем году заключить с ТСЖ дополнительное соглашение с обновленным приложениями. Смета считается действующей с 1 апреля текущего года.
- п 3.1.27 Предоставлять правлению ТСЖ и Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется на общем собрании членов ТСЖ, а в случае проведения Собрания в заочной форме – в письменном виде правлению ТСЖ и каждому Собственнику, а также в краткой форме размещается на досках объявлений в подъездах. В отчете указывается: соответствие фактических перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества в МКД, перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или других пользователей помещений в МКД и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков.
- 3.1.28 По требованию Собственника и иных лиц, действующих по его распоряжению или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца и иные, предусмотренные законодательством документы.
- 3.1.29 Снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в период с 23 по 25 число текущего месяца, заносить полученные показания в соответствующий журнал учета, предоставив возможность Правлению ТСЖ участвовать в съеме показаний общедомовых приборов учета, включая показания по потреблению электроэнергии на отопление, согласовав дату проведения съема показаний. Ежемесячно предоставлять Правлению ТСЖ данные о суммарных показаниях счетчиков Собственников по потреблению ХВС и ГВС с целью определения разницы между этими показаниями и показаниями приборов ОДПУ. Возможность отнести эту разницу к общедомовым расходам и внести в платежные квитанции отдельной строкой может быть определена дополнительным соглашением между Управляющей компанией и ТСЖ.
- 3.1.30 Предоставлять потребителям по их требованиям в течение одного рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях ОДПУ. Обеспечивать сохранность информации о показаниях ОДПУ в течение не менее трех лет.
- 3.1.31 Осуществлять контроль за функционированием индивидуальных и общих приборов учета коммунальных услуг. Требовать от собственников предоставления актов ввода в эксплуатацию приборов учета, их поверок, замены и т.д.
- 3.1.32 Ежемесячно принимать от Собственников и других пользователей индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов показания таких приборов, в том числе способами удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, Интернет и др.), вести учет переданных показаний и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги. Не реже одного раза в год осуществлять контрольное снятие показаний индивидуальных приборов учета в МКД с целью проверки достоверности предоставляемых потребителями сведений об их показаниях. В случае непредоставления показаний ПУ в течение шести месяцев подряд проводить не позднее 15 дней со дня истечения указанного шестимесячного срока контрольное снятие показаний ПУ.
- 3.1.33 Не менее чем за три дня до начала проведения осмотра или работ внутри помещения Собственника согласовывать с ним время доступа в помещение.
- 3.1.34 По требованию Собственника или иного законного пользователя помещением МКД производить сверку платы за помещение, коммунальные и иные услуги, а также выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.

- 3.1.35 На основании заявки Правления ТСЖ или Собственника направлять своих сотрудников для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу или помещениям Собственника.
- 3.1.36 Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.
- 3.1.37 Представлять интересы ТСЖ, Собственников и законных пользователей принадлежащих Собственникам помещений в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору в отношениях с третьими лицами.
- 3.1.38 Не допускать использования Общего имущества без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование Общего имущества либо его части иным лицам и определении УК уполномоченным по данному вопросу лицом заключать соответствующие договоры. Их копии предоставлять правлению ТСЖ. Средства, поступившие на счет УК от использования Общего имущества после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся управляющей организации в соответствии с решением Правления ТСЖ, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.
- 3.1.39 Предоставлять Правлению ТСЖ данные от Собственника нежилых помещений об установленных в нежилых помещениях потребляющих устройствах водо,- электро и теплоснабжения и объеме потребления ими ресурсов в нежилых помещениях.
- 3.1.40 В соответствии с оформленным Протоколом заседания Правления ТСЖ заключить договор страхования Общего имущества в МКД с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе компанией по рискам, указанным в договоре. Обеспечить страхование объектов Общего имущества за счет средств, поступающих в качестве платы на содержание и ремонт Общего имущества. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов, смет расходов для производства работ по восстановлению застрахованного имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая, и сборе других необходимых документов. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей страхового имущества.
- 3.1.41 Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности от подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества.
- 3.1.42 При расторжении или отказе от пролонгирования договора передать техническую документацию (базы данных и иные связанные с управлением МКД документы) по акту приема-передачи за тридцать дней до прекращения срока действия договора Правлению ТСЖ или выбранной ТСЖ управляющей организации или иному уполномоченному Собственниками лицу. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками (нанимателями, арендаторами) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки Правлению ТСЖ либо выбранной ТСЖ управляющей организации или иному уполномоченному Собственниками лицу. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением между УК «Квадр-М» и ТСЖ «Алдан» или УК «Квадр-М» и новой управляющей компанией, выбранной ТСЖ.
- 3.1.43 В случае отсутствия одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на МКД, иных документов, связанных с управлением МКД, которые в свое время были переданы управляющей компании в установленном порядке, в течение трех месяцев со дня получения уведомления о расторжении Договора принять меры к восстановлению таких документов и передать их по отдельному Акту приема-передачи лицам, указанным в п. 3.1.40 Договора.

- 3.1.44 Вести бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению МКД №24 по ул. Перерва, заключив об этом с Правлением ТСЖ дополнительное соглашение.
- 3.1.45 В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает страхование гражданской ответственности управляющей организации – банковская гарантия, которая должна быть предоставлена Правлению ТСЖ в виде копий соответствующих документов. В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей компанией обязательств по Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям либо причинения ущерба Общему имуществу по вине Управляющей компании устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет обеспечения. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей компании.
- 3.1.46 Предоставлять правлению ТСЖ документы, подтверждающие стоимость и качество выполняемых Управляющей компанией работ и услуг, в том числе сметы на работы, материалы и комплектующие, исходя из действующих цен и расценок на каждый текущий год.
- 3.1.47 Оказывать содействие уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации в МКД технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета и другого оборудования.
- 3.1.48 Созывать и проводить общие собрания Собственников многоквартирного дома совместно с Правлением ТСЖ по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (ст.44 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

3.2 Управляющая организация вправе:

- 3.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям в части выполнения работ и оказания услуг, за исключением обязанностей, вытекающих из пп.3.1.44, 3.1.45 настоящего Договора.
- 3.2.2 Требовать от Собственников (нанимателей, арендаторов) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.
- 3.2.3 В случае несовпадения данных, имеющихся у управляющей компании с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п.4.. настоящего Договора.
- 3.2.4 В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой.
- 3.2.5 По вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, представлять перед третьими лицами интересы ТСЖ и собственника в судебных и иных инстанциях.
- 3.2.6 Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к Общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственников по согласованию с ними (нанимателями, арендаторами) и за их счет в соответствии с законодательством.
- 3.2.7 Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственникам в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3 ТСЖ обязуется:

- 3.3.1. Предоставить каждому члену ТСЖ и Собственнику возможность ознакомиться с настоящим Договором.

- 3.3.2. Созывать и проводить общие собрания членов ТСЖ в МКД, а также общие собрания Собственников МКД совместно с Управляющей компанией.
- 3.3.3. Собирать 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.
- 3.3.4. Информировать членов ТСЖ и других Собственников многоквартирного дома по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом Общего имущества дома.
- 3.3.5. Вести список членов ТСЖ.
- 3.3.6. 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 и совместно с Управляющей компанией – меры административного воздействия.

3.4 Собственник обязан:

- 3.4.1. Своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги с учетом всех пользователей этими 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 помещениями.
- 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 превышающие технические возможности внутридомовой электрической сети (более 11 кВт на квартиру); не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей компанией;
 - в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, то есть не нарушать установленный в доме порядок распределения потребления коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией (предоставлять ей акты ввода в эксплуатацию);
 - г) не использовать теплоносители из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из системы приборов отопления на бытовые нужды);
 - д) 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;
 - 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 лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а также сверхнормативных по весу и размерам грузов;
 - 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 праздничные дни, а в будние дни производить не ранее 8-00 и не позднее 20-00; с 23-00 до 7-00 соблюдать полную тишину.
- 3.4.4 Информировать Управляющую организацию и Правление ТСЖ о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения с предоставлением необходимых разрешительных документов Жилищной инспекции.
- 3.4.5 При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 Договора.
- 3.4.6 Собственник обязан предоставлять Управляющей компании и в Правление ТСЖ в течение трех рабочих дней информацию об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также у наличия таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей компании с городским центром жилищных субсидий. Предоставлять также сведения о заключении договоров найма (аренды) с указанием Ф.И.О. нанимателя и проживающих совместно с ним лиц (в целях борьбы с терроризмом). Не проживающий в МКД Собственник обязан также предоставить информацию Управляющей компании и правлению ТСЖ о способах связи с ним с целью обеспечения его возможности принимать участие в управлении Общей собственностью и участия в голосованиях.
- 3.4.7 Собственники нежилых помещений обязаны предоставлять Управляющей компании сведения о потреблении ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности потребляющих устройств водо - электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов.
- 3.4.8 Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и ТСЖ в принадлежащее им 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 время, а работников аварийных служб – в любое время.
- 3.4.9 Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутриквартирного и Общего имущества в Многоквартирном доме.

3.5. ТСЖ и Собственник имеют право:

- 3.5.1 Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах Общего имущества в Многоквартирном доме (измерениях, испытаниях, проверках, технического состояния инженерных систем и оборудования) с целью подготовки предложений по их ремонту; участвовать в приемке всех видов работ, в том числе при подготовке дома к сезонной эксплуатации.
- 3.5.2 Требовать от Управляющей организации свободного доступа к информации об основных показателях ее финансово- хозяйственной деятельности, об оказанных услугах и выполняемых работах по содержанию и ремонту Общего имущества, об их стоимости, ценах комплектующих и замененного оборудования, тарифах на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденном правительством Российской Федерации.
- 3.5.3 Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые специалисты, эксперты или привлекаемая для контроля организация должны иметь соответствующее поручение правления ТСЖ или Собственника в письменной форме.

- 3.5.4 Принимать участие при ежемесячном съеме показаний ОДПУ, включая показания по потреблению электроэнергии на отопление, согласовав дату проведения съема показаний с Управляющей организацией и ежемесячно получать данные о суммарных показаниях приборов учета Собственников по потреблению ХВС и ГВС.
- 3.5.5 Подавать в письменном виде заявления, обращения, претензии и получать от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 5 рабочих дней с даты обращения соответствующих ответов.
- 3.5.6 Составлять акты о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.6.2-6.5 настоящего Договора.
- 3.5.7 ТСЖ имеет право инициировать созыв внеочередного собрания членов ТСЖ для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей компании на обращения ТСЖ и (или) Собственника с уведомлением о проведении такого собрания Управляющей компании.
- 3.5.8 Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по содержанию и ремонту Общего имущества в МКД, обратившись в Управляющую компанию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявления соответствующих нарушений и требовать от Управляющей компании 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. Требовать также изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, исходя из Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Правительством Российской Федерации.
- 3.5.9 Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, а в случае систематического или некачественного исполнения Управляющей компанией условий Договора в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора на основании решения общего собрания членов ТСЖ.
- 3.5.10 Предоставлять документ о временном отсутствии Собственника и совместно с ним проживающих граждан, подтверждающий факт отсутствия, в соответствии с п.1.5. распоряжения Премьера Правительства Москвы от 25.12.95 г. №1260-РП, непосредственно после возвращения и в течение 1 месяца.

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, пропорционально занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст.249, ст.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, приведенных в приложении № 3 к настоящему Договору.
 - стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с п.4.4 и 4.5 Договора.
- 4.3 Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества 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 (ОДПУ) рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с текущими правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и Правительством г. Москвы. При отсутствии квартирных приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и по тарифам, утвержденным органами государственной власти города Москвы и в порядке, установленном федеральным законом.
- 4.5 Плата за содержание и ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.
- 4.6 На основании решения общего собрания Собственников, Собственники могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании Общего имущества) ресурсоснабжающим организациям, при этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Собственниками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей компанией, которая отвечает перед Собственниками и ресурсоснабжающими организациями за предоставление коммунальных услуг.
- 4.7 В выставляемом платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится оплата, за какой период производится оплата, 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 суммы предоставленных субсидий на оплату, содержание и ремонт Общего имущества и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату коммунальных услуг и содержание и ремонт Общего имущества, дата создания платежного документа.
- 4.8 Собственники вносят плату за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в квитанции.
- 4.9 Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги.
- 4.10 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.
- 4.11 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 4.12 В случае неоказания части услуг и/или невыполнении части работ в Многоквартирном доме стоимость этих работ по содержанию и ремонту Общего имущества исключается из платы за ремонт и содержание (в размере, пропорциональной части неоказания/невыполнения). В случае исправления выявленных недостатков стоимость таких работ должна быть включена в плату за содержание и ремонт Общего имущества.
- 4.13 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, либо предупреждением нанесения ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

- 4.14 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.
- 4.15 Собственник вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды с последующим при необходимости перерасчетом размера внесенной платы, потребовав от Управляющей компании платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета, (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия собственника осуществляется перерасчет размера его платы.
- 4.16 Капитальный ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания членов ТСЖ о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 4.17 Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.
- 4.18 Платежные документы на оплату услуг и работ по действующему Договору должны выставляться не позднее 25го числа текущего месяца и не раньше 20 числа текущего месяца.

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, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере 1/300 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 ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.
- 5.3 В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за содержание и ремонт Общего имущества и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч.14 ст.155 Жилищного Кодекса Российской Федерации.
- 5.4 При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
- 5.5 Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия в порядке, установленном законодательством.
- 5.6 Всю полноту ответственности за расчеты с поставщиками коммунальных ресурсов несет Управляющая организация.

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, Собственниками или доверенными им лицами, а также уполномоченными организациями города Москвы путем:

- участия в осмотрах Общего имущества, а также в проверках технического состояний инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе в подготовке дома к сезонной эксплуатации; все работы по содержанию и ремонту Общего имущества согласовываются с ТСЖ, проводятся в соответствии с актами начала и окончания проведения работ. Акты заверяются Управляющей компанией, исполнителем работ и Правлением ТСЖ;
- подачи в письменном виде заявлений, претензий и прочих обращений и получения от ответственных лиц Управляющей организации, не позднее 5ти рабочих дней с даты обращения, соответствующей информации;
- требования от Управляющей организации свободного доступа к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию и ремонту Общего имущества, о порядке и условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах, тарифах на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации;
- составление актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп.6.2 – 6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания членов ТСЖ для принятий решений по фактам выявленных нарушений и отсутствию реакции Управляющей компании на обращения ТСЖ и/или Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;
- обращение 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 может быть составлен 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 или двух часов в ночное время (с 22-00 до 6-00 по местному времени) 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, составлении Акта производится без их присутствия, в этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4 Акт должен содержать: дату и время его составления; время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника

(нанимателя)); описание (при наличии их фотографирование или видеосъемку) повреждений 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 на основании решения общего собрания членов ТСЖ в случае систематического неисполнения или некачественного исполнения Управляющей компанией условий Договора, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до расторжения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания членов ТСЖ;

б) по инициативе ТСЖ в случае принятия общим собранием членов ТСЖ решения о выборе иного способа управления Многоквартирным домом или иной управляющей организацией, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания членов ТСЖ;

в) по инициативе Управляющей компании, о чем Правление ТСЖ должно быть предупреждено не позднее, чем за два месяца до расторжения настоящего Договора в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не несет ответственности;

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

- Собственники регулярно и в большом количестве 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 компании или ТСЖ.

7.1.5 В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны не позднее, чем за 30 дней до окончания срока действия Договора, 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 Собственников должна уведомить органы исполнительной власти района.

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

7.5 Факт расторжения Договора не влечет за собой прекращения обязательств по Договору до их полного выполнения Сторонами.

7.6 В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить ТСЖ и Собственника о сумме переплаты и получить от ТСЖ распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный Управляющей компании счет.

7.7 Изменение условий 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 компания не несет ответственности за финансовые действия ТСЖ и Собственника за предыдущий период, а ТСЖ не несет ответственности за финансовые действия Управляющей компании в отношении Многоквартирного жилого дома без согласования с Правлением ТСЖ.

8.3 Если в течение исполнения данного Договора возникают вопросы о дополнительных работах, производство этих работ оформляется дополнительным соглашением.

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 непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон Договора 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 заключается на два года, вступает в действие с 01 января 2017 года и действует до 31 декабря 2018 года.

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 и все дополнительные соглашения, оформленные в течение срока его действия, являются неотъемлемой частью Договора.

Договор составлен на 17 страницах и содержит 5 Приложений на 20 страницах:

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, осуществляемых Управляющей компанией.
3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
4. Схема разграничения ответственности УК и Собственника.
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги.

11. Реквизиты и подписи сторон

ТСЖ «Алдан»	ООО «Квадр-М»
109369, г. Москва, ул. Перерва, д. 24 (кв. №128) ОГРН 1097746517384 ИНН 7723727859 КПП 772301001 E-mail: elenrachkova@gmail.com тел. 8(495) 348-67-62	109652 г. Москва, Люблинская ул., д. 179/1 р/с 40702810738250122133 к/с 301018104000000000225 ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ИНН 7723927865 КПП 772301001 т/факс (495) 347-99-62

Председатель правления
ТСЖ «Алдан»



Е.В. Рачкова

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Н.А. Шацкая

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

по адресу: г.Москва, ул.Перерва, дом 24

(в дополнение к утвержденному в установленном порядке перечню помещений общего имущества)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
--	-----------	----------------

I. Помещения общего пользования

Помещения общего пользования	Количество - 94 шт. Площадь пола - 2471,6 кв.м Материал пола - Ж.бетон.	Количество помещений требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе: пола - _____ шт. (площадь пола требующая ремонта - _____ кв.м
Межквартирные лестничные площадки	Количество - 42 шт. Площадь пола - 1213 кв.м Материал пола - Ж.бетон.	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе: пола - _____ шт. (площадь пола требующая ремонта - _____ кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей - 42 шт. Материал лестничных маршей - ж.бетон Материал ограждения - Метал Материал балясин - Пластик Площадь - 420,9 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. - иные шахты - - шт. _____ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - _____ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта - _____ шт.

Коридоры	Количество - 42 шт. Площадь пола - 667,1 кв.м Материал пола - бетон	Количество коридоров, требующих ремонта - _____ шт. в том числе пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта - _____ кв.м)
Технические этажи	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв.м Материал пола - _____	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество - 3 шт. Площадь пола - 563 кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество - 1 шт. Площадь пола - 619,8 кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. ГВС 2. ХВС 3. ЦО 4. Канализация Перечень установленного инженерного оборудования: 1. ГВС;	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.

2. ХВС;

3. ЦО.

4. транзит

Перечислить оборудова-
ние и инженерные комму-
никации, нуждающиеся
в ремонте:

1. _____;
2. _____;
3. _____.
4. _____.

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома

Фундаменты

Вид фундамента -

Свайный ж.б.

Количество продухов -
10 шт.

Состояние _____

(указать удовлетворительное

или неудовлетворительное,
если неудовлетворительное -
указать дефекты).

Количество продухов, тре-
бующих ремонта - _____ шт.

Стены и перего-
родки внутри
подъездов

Количество подъездов -
3 шт.

Площадь стен в
подъездах 3630 кв. м

Материал отделки:

Окраска масляная.

Площадь потолков

1606 кв.м

Материал отделки

Потолков:

Побелка

Количество подъездов,
нуждающихся в ремонте

- _____ шт.

Площадь стен, нуждаю-
щихся в ремонте - _____

кв.м

Площадь потолков, нуж-
дающихся в ремонте -

_____ кв.м

Стены и перего-
родки внутри по-
мещений общего
пользования

Площадь стен 3630 кв.м

Материал стены и пере-
городок ПАНЕЛИ Ж.Б.

Материал отделки стен
ПАНЕЛИ Ж.Б.

Площадь потолков

1606 кв.м

Материал отделки

Потолков ПОВЕЛКА, вод.эмульсия

Площадь стен, нуждаю-
щихся в ремонте -

_____ кв.м

Площадь потолков, нуж-
дающихся в ремонте -

_____ кв.м

Наружные стены
и перегородки

Материал -

МЕЛКАЯ ФАСАД. ПЛИТКА.

Площадь - 6838

кв. м

Длина межпанельных

швов - 1600 м/п.

Состояние - _____

(указать удовлетвори-
тельное или неудов-
летворительное, если

неудовлетворительное -
указать дефекты):

Площадь стен, требующих

утепления - _____ кв.м
Длина межпанельных
швов, нуждающихся в
ремонте - _____ м.

Перекрытия

Количество этажей -14

Площадь перекрытия,
требующая ремонта -

Материал -

_____ кв.м (указать
вид работ).

Площадь - 1,5 тыс.
кв. м.

Площадь перекрытий,
требующих утепления
_____ кв.м

Крыши

Количество - 1 шт.

Характеристика
состояния -

Вид кровли

плоская (указать
плоская, односкатная,
двускатная, иное).

(указать удовлет-
ворительное или
неудовлетворительное,
если неудовлетвори-
тельное - указать
дефекты):

Материал кровли -
мягкая.

Площадь кровли -
935 кв.м

Протяженность свесов -
-- м

площадь крыши, требу-
ющей капитального
ремонта - _____ кв.м

Площадь свесов -
_____ кв. м

площадь крыши, требу-
ющей текущего ремонта

Протяженность
ограждений - 136м

_____ кв.м

Двери

Количество дверей,
ограждающих вход
в помещения общего
пользования - 69 шт.,
из них:
деревянных - 51 шт.
металлических - 15 шт.
пластиковых - 3 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 - 90 шт.,
из них деревянных -90
шт.

Количество окон,
расположенных в
помещениях общего
пользования, тре-
бующих ремонта -
_____ шт.,
из них
деревянных -
_____ шт.

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

Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 6 шт. В том числе: грузовых - 0 шт. Марки лифтов - Грузоподъемность Площадь кабин - 6,4 кв.м пол	Количество лифтов, требующих: замены - ____ шт. капитального ремонта - ____ шт. текущего ремонта - ____ шт.
Мусоропровод	Количество - 3 шт. Длина ствола - 153м Количество загрузочных устройств - 21шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное, или неудовлетвори- тельное, если неудов- летворительное - указать дефекты) Количество загрузоч- ных устройств, требу- ющих капитального ремонта - ____ шт.
Вентиляция	Количество венти- ляционных каналов 334 шт. Материал вентиля- ционных каналов - ГИПС Протяженность вен- тиляционных каналов 1029 м Количество вентиля- ционных коробов 167шт.	Количество вентиля- ционных каналов, требующих ремонта - ____ шт.
Дымовые трубы/вентиля- ционные трубы	Количество вен- тиляционных труб - ____ шт. Материал - ____; Количество дымовых труб - ____ шт. Материал - _____	Состояние вентиля- ционных труб _____ _____ (удовлетворительное, или неудовлетвори- тельное, если неудов- летворительное - указать дефекты). Состояние дымовых

труб _____

_____ (удовлетво-
рительное, или неудов-
летворительное, если
неудовлетворительное
- указать дефекты)

Водосточные
желоба/водо-
сточные трубы

Количество желобов -
3 шт.
Количество водо-
сточных труб -
3 шт.
Тип водосточных
желобов и водо-
сточных труб -
внутренний
(наружные или
внутренние)
Протяженность
водосточных труб -
174м
Протяженность водо-
сточных желобов -
11м

Количество водо-
сточных желобов,
требующих:
замены - _____ шт.
ремонта - _____ шт.
Количество водо-
сточных труб,
требующих:
замены - _____ шт.
ремонта - _____ шт.

Электрические
водно-распреде-
лительные уст-
ройства

Количество - 3 шт.

Состояние _____

(удовлетворительное,
или неудовлетвори-
тельное, если неудов-
летворительное -
указать дефекты)

Светильники

Количество - 338 шт.

Количество светиль-
ников, требующих
замены - _____ шт..
Количество светиль-
ников, требующих
ремонта - _____ шт.

Системы
дымоудаления

Количество - 3 шт.

Состояние _____

(удовлетворительное,
или неудовлетвори-

тельное, если неудов-
летворительное -
указать дефекты)

Магистраль с
распреде-
тельным щитком

Количество -42 шт.
Длина магистрали 115 м.

Длина магистрали,
требуемая замены -
_____ м

Количество распеде-
лительных щитков,
требующих ремонта -
_____ шт. (указать
дефекты)

Сети электро-
снабжения

Длина - 168м.

Длина сетей, требую-
щая замены - _____ м

Котлы отопи-
тельные

Количество - _____ шт. Состояние _____

(удовлетворительное,
или неудовлетвори-
тельное, если неудов-
летворительное -
указать дефекты)

Сети тепло-
снабжения

Диаметр, материал
труб и протяжен-
ность в одноструб-
ном исчислении:

1. 25 мм. 98м
2. 20 М 2348м
2. 15 мм.1348 м
3. 50мм. 198 М
- 4.150мм. 340м
- 5.32мм 88м
- 6.100мм 298м

Диаметр, материал и
протяженность труб
требующих замены:

1. _____ мм.
_____ м.
2. _____ мм.
_____ м.

Протяженность труб,
требующих ремонта -
_____ м. (указать вид
работ, восстановле-
ние теплоизоляции,
окраска, иное)

Задвижки, вентили,
краны на системах
теплоснабжения

Количество:
задвижек - 18шт.
вентилей - 125 шт.
кранов - 2шт.

Требует замены или
ремонта:
задвижек - _____ шт.
вентилей - _____ шт.
кранов - _____ шт.

Бойлерные,
(теплообменники)

Количество - _____ шт.

Состояние _____

(удовлетворительное,
или неудовлетвори-
тельное, если неудов-
летворительное -
указать дефекты)

Элеваторные узлы Количество - 3 шт.

Состояние _____

(удовлетворительное,
или неудовлетвори-
тельное, если неудов-
летворительное -
указать дефекты)

Радиаторы

Материал и количество - Требуется замены

1. _____ 465 шт.

(материал и коли-
чество):

2. _____ шт.

1. _____ шт.

2. _____ шт.

Полотенцесушители

Материал и количество - Требуется замены

1. 167 шт.

(материал и коли-
чество):

2. _____ шт.

1. _____ шт.

2. _____ шт.

Системы очистки
воды

Количество - _____ шт.

Состояние _____

Марка _____

(удовлетворительное,
или неудовлетвори-
тельное, если неудовлетворительное -
указать дефекты)

Насосы

Количество - _____ шт.

Состояние _____

Марка насоса:

1. _____;

(удовлетворительное,

2. _____.

или неудовлетвори-
тельное, если неудов-
летворительное -
указать дефекты)

Трубопроводы
холодной воды

Диаметр, материал
и протяженность:

Диаметр, материал и
протяженность труб,

1. 25мм. 918м,
2. 15 мм. 165м,
3. 100 мм. 556м,
4. 50мм. 304м,
5. 32мм. 493 м,

требующих замены:

1. ____ мм.
____, ____ м.
2. ____ мм.
____, ____ м.
3. ____ мм.
____, ____ м.

Протяженность труб,
требующих окраски -
____ м.

Трубопроводы
горячей воды

Диаметр, материал
и протяженность:

1. 25 мм. 882м
2. 32мм. 354м
3. 100 мм. 358м
4. 15мм. 96м
5. 50мм. 169м

Диаметр, материал
и протяженность
труб, требующих замены:

1. ____ мм.
____, ____ м.
2. ____ мм.
____, ____ м.
3. ____ мм.
____, ____ м.

Протяженность труб,
требующих окраски -
____ м.

Задвижки,
вентили, краны
на системах
водоснабжения

Количество:
задвижек - 36 шт.
вентилей - 96 шт.
кранов - 19 шт.

Требует замены
или ремонта:
задвижек - ____ шт;
вентилей - ____ шт.
кранов - ____ шт.

Коллективные
приборы учета

Перечень установ-
ленных приборов
учета, марка и
номер:

1. _____;
2. _____;

Указать дату следую-
щей поверки для каж-
дого приборов учета:

1. _____;
2. _____;

Сигнализация

Вид сигнализации:

1. _____;
2. _____.

Состояние для каждого
вида сигнализации

(удовлетворительное,
или неудовлетвори-
тельное, если неудов-
летворительное -
указать дефекты)

Трубопроводы
канализации

Диаметр, материал и
протяженность:
1. 100мм. ПВХ 1156м,
2. _____ м,
3. _____

Диаметр, материал и
протяженность труб,
требующих замены:
1. _____ мм.
_____, _____ м.
2. _____ мм.
_____, _____ м.
3. _____ мм.
_____, _____ м.

Сети газо-
снабжения

Диаметр, материал и
протяженность:
1. _____ мм. _____,
_____ м.
2. _____ мм. _____,
_____ м.
3. _____ мм. _____,
_____ м.

Состояние _____

(удовлетворительное,
или неудовлетвори-
тельное, если неудов-
летворительное -
указать дефекты)

Задвижки, вентили,
краны на системах
газоснабжения

Количество:
задвижек - _____ шт;
вентилей - _____ шт.
кранов - _____ шт.

Требуется замены или
ремонта:
задвижек - _____ шт;
вентилей - _____ шт.
кранов - _____ шт.

Калориферы

Количество - 6шт.

Состояние _____

(удовлетворительное,
или неудовлетвори-
тельное, если неудов-
летворительное -
указать дефекты)

Указатели наиме-
нования улицы,
переулка, площади
и пр. на фасаде
многоквартирного
дома

Количество - 1 шт.

Состояние _____

(удовлетворительное,
или неудовлетвори-
тельное, если неудов-
летворительное -
указать дефекты)

Иное оборудование

Указать наименование

Указать состояние _____

(удовлетворительное,
или неудовлетвори-
тельное, если неудов-
летворительное -
указать дефекты)

IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества
многоквартирного дома

Общая площадь	земельного участка - _____ га: в том числе площадь застройки - _____ га; асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние _____ _____ (удовлетворительное, или неудовлетвори- тельное, если неудов- летворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.	Указать состояние _____ _____ (удовлетворительное, или неудовлетвори- тельное, если неудов- летворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столы - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.	Указать состояние _____ _____ (удовлетворительное, или неудовлетвори- тельное, если неудов- летворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать состояние _____ _____ (удовлетворительное,

или неудовлетвори-
тельное, если неудов-
летворительное -
указать дефекты)

Председатель правления
ТСЖ «Алдан»



/Рачкова Е.В./

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



/Шацкая Н.А./

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД
по адресу: ул. Перерва, д. 24

№ 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(а) 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(а) в месяц
5.	Влажная протирка: стен, дверей кабины лифта	2 раз(а) 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(а) в год
7.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раз(а) 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 весеннее-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 осеннее-зимний период
14	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осеннее-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 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.
16	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
17	Проверка 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(ок), нарушение водоотвода 1 сутки(ок), замена разбитого стекла 3 сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования 1 суток, неисправность электрической проводки оборудования 2 часов, неисправность лифта 2 часов с момента получения заявки
6. Прочие услуги		
24	Дезинсекция	По факту

Перечень
элементов жилых домов, подлежащих текущему ремонту
по адресам: ул. Перерва, д. 24

№ 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

Председатель правления
ТСЖ «Алдан»

Е.В.Рачкова

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»

Шацкая Н.А.

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Перерва, д.24**

№№ 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
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 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 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»



Шацкая Н.А.

Председатель правления
ТСЖ «Алдан»



Рачкова Е.В.

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: Ежегодно проводятся замеры вводного сопротивления изоляции. На основании произведенных замеров составляется акт.	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.

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

(порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ)

Наименование предоставляемой услуги	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: - 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, - 4 часа одновременно (в т.ч. при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы.
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний прибора)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора: - в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); - у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: - при давлении, отклоняющемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; - при давлении, отклоняющемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
II. Горячее водоснабжение		
2.1. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: - 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, - 4 часа одновременно, - при аварии на тулпиковой магистрале - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы.

	обеспечения горячей водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	
2.2. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора: - в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; - в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С	- за каждый 3 °С снижения температуры горячей воды свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час отступления от допустимых отклонений - при снижении температуры горячей воды ниже 40 °С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) подачи горячей воды: - при давлении, отступающем от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы снижается на 0,1 процента; - при давлении, отступающем от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится
III. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: - не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, - 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента
IV. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: - 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; - 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15 процента
4.2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленным стандартам (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15 процента
V. Отопление		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: - не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; - не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры; - не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; - не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер платы снижается на 0,15 процента
5.2. Обеспечение нормативной температуры воздуха: - в жилых помещениях не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С); - в других помещениях - в соответствии с	- допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; - допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента - на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы по нормативу

требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	3 °С; - снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5,00 до 0,00 часов) не допускается	
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: - с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); - с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); - с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отклоняющемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНИПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.