

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 9

г. Москва

«10» ноября 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 «Трио»**, именуемое в дальнейшем **ТСЖ**, в лице председателя правления Яздовской Натальи Сергеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее **Стороны**, заключили настоящий Договор управления (далее – **Договор**) многоквартирными домами по адресам: г. Москва, ул. Люблинская, д. 104, Люблинская, д. 108 (далее **МКД**) о нижеследующем.

1. Общие положения и термины

1.1. *Управляющая организация* – юридическое лицо, уполномоченное ТСЖ на выполнение функций по управлению МКД и предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений МКД. В своей деятельности Управляющая организация руководствуется Уставом.

1.2. *Товарищество собственников жилья (ТСЖ)* – объединение собственников помещений в МКД для совместного управления комплексом недвижимого имущества в МКД, обеспечении эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД. 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 МКД.

1.4. *Общее имущество в МКД* – 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 Правления ТСЖ «Трио», указанного в протоколе № 3 от 27.06.2016г.

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

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Уставами ООО «Квадр-М» и ТСЖ «Трио», 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 МКД, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и иным гражданам, проживающим в МКД.

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим законным пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД (пп.3.1.21; 4.15) регулируются отдельным договором.

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

2.4. Характеристика МКД на момент заключения Договора:

2.4.1. Характеристика МКД ул. Люблинская, д. 104 на момент заключения Договора:

- адрес МКД – 109369, г. Москва, ул. Люблинская, д.104
- номер технического паспорта БТИ или УНОМ – № 9
- год постройки – 1994 г.
- этажность – 22
- количество квартир – 168
- общая площадь дома – 11878 м²
- общая площадь жилых помещений – 11722 м²
- общая площадь нежилых помещений – 552 м²
- год последнего комплексного капитального ремонта – не было
- правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу – нет
- правовой акт о признании дома ветхим – нет

2.4.2. Характеристика МКД ул. Люблинская, д. 108 на момент заключения Договора:

- адрес МКД – 109369, г. Москва, ул. Люблинская, д.108
- номер технического паспорта БТИ или УНОМ – № 11
- год постройки – 1994 г.
- этажность – 22
- количество квартир – 168
- общая площадь дома – 11953 м²
- общая площадь жилых помещений – 11802 м²
- общая площадь нежилых помещений – 554 м²
- год последнего комплексного капитального ремонта – не было
- 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 МКД 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 МКД 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 МКД 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.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (работу консьержей и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников МКД.

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 МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.7. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников в МКД 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 МКД, 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. Рассматривать заявления и предложения ТСЖ и Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В срок до одного месяца со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Информировать ТСЖ и Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение текущих 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 за счет Управляющей организации.

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

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 МКД.

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 МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб Собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в МКД 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 МКД 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 МКД, 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 МКД 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 МКД.

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 МКД, 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 МКД, 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 МКД 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 МКД 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 МКД 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 МКД 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 МКД;

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, производить ремонтные работы, связанные с повышенным шумом в соответствии с действующим законодательством.

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 МКД.

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:

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

3.5.2. 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.

3.5.3. 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 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.

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

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

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД 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 МКД 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, утверждаемым органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД 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 МКД 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 МКД 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, установленном 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 МКД 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, установленным 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 10 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 МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) законно проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД;

- 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 по согласованию с пострадавшей стороной и Собственником (нанимателем) 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) 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 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 органов управления ТСЖ;

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:

- МКД 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 МКД, 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 декабря 2016 г. и действует по 01 декабря 2017 г. (сроком на 1 год).

В случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок.

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 3 приложения:

1. Состав общего имущества МКД;
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД;
3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД.

11. Реквизиты и подписи сторон

ТСЖ «Трио»

109369, г. Москва, ул. Люблинская, д. 108, д. 104
ИНН 7723715878
КПП 772301001
ОГРН 1097746272942
тел. 8-905-516-36-92

ООО «Квадр-М»

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 «Трио»



Н.С.Яздовская

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Н.А.Шацкая

Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
г. Москва, ул. Люблинская, д. 104

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 176 шт. Площадь пола – 1528 кв.м Материал пола – ж/б, плитка	Количество помещений требующих текущего ремонта - ____ шт. в том числе: пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – кв.м)
Межквартирные лестничные площадки (приквартирные холлы)	Количество – 88 шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола – плитка	Количество приквартирных холлов, требующих текущего ремонта - ____ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____ кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 88 шт. Площадь пола – 728 кв.м. Материал лестничных маршей – ж/бетон Материал ограждения – металл Материал балясин – ПВХ Площадь –	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 – 9,6 кв.м Из них грузовых 2 шт площадь пола кабин ____ кв.м пассажирских – 4 шт площадь пола кабин – ____ кв.м площадь кабин - ____ м.кв.	Количество лифтов требующих: замены - ____ шт. капитального ремонта - ____ шт. текущего ремонта - ____ шт.
Коридоры	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - ж/бетон	Количество коридоров, требующих ремонта - ____ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____ кв.м)
Вестибюль, тамбур	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола – ж/бетон, плитка	Количество, требующих ремонта - ____ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____ кв.м)
Шкафы технические	Количество – 22 шт. Площадь - ____ кв.м Материал дверей - ДСП	Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – 1 шт. Площадь пола – 775 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 – 3 шт. Площадь пола – 775 кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. ХВС; 2. ГВС; 3. Канализация; 4. Водосток; 5. ЦО 6. Электросети Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Узел учета; 2. ХВС; 3. ГВС.	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. _____.

	4. ЦО. 5. Элеваторные узлы	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – свайный с ж/б фундаментными блоками Количество проходов – 4 шт.	Состояние удовлетворительное Количество проходов требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов 2 шт. Площадь стен в подъездах 8510 кв. м Материал отделки: стен в/д покраска, плитка Площадь потолков – 2106 кв.м Материал отделки потолков - в/д	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 трехслойные панели Площадь – 10999 кв. м Длина межпанельных швов -	Состояние - удовлетворительное Площадь стен требующих утепления - _____ кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей - 22 шт Материал – ж/б плоские панели Площадь –	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 – 838 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 – 316 шт. из них: деревянных – 307 шт. металлических - 9 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 – 44 шт. из них деревянных – 44 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 – 2 шт. Длина ствола – 127 м Количество загрузочных устройств – 42 шт.	Состояние ствола - удовлетворительное Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 10 шт. Материал вентиляционных каналов - гипсолитовые Протяженность вентиляционных каналов - Количество вентиляционных коробов –	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - ____ шт.
Вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – _____ шт. Материал - гипс	Состояние вентиляционных труб (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – 2 шт. Количество водосточных труб – 2 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - метал (внутренние) Протяженность водосточных	Количество водосточных желобов требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт.

	труб - 148 м Протяженность водосточных желобов -	
Электрические водно- распределительные устройства	Количество - 1 шт.	Состояние - удовлетворительное
Светильники	Количество - 408 шт.	Количество светильников требующих замены - ____ шт. Количество светильников требующих ремонта - ____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - 2 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 42 шт. Длина магистрали - ____ м.	Длина магистрали требующая замены - ____ м Количество распределительных щитков требующих ремонта - шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	От вводного рубильника в эл. щитовой до индивидуального прибора учета (эл. счетчика) Длина -	Длина сетей, требующая замены - ____ м
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 6824м Диаметр: 15, 20, 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: 134 шт. затвижек - 18 шт. вентилей - ____ шт. Кранов - 116 шт.	Требует замены или ремонта: затвижек - ____ шт. вентилей - ____ шт. Кранов - ____ шт.
Элеваторные узлы	Количество - 2 шт.	Состояние - удовлетворительное
Радиаторы	Материал и количество - металл 699 шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество - металл 168 шт.	Требует 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 15, 20, 25, 32, 40, 50, 89, 100; Материал сталь оцинк. протяженность: 2400 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 15, 20, 25, 32, 40, 50, 89, 100; материал - сталь оцинк.; протяженность: 2060 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: 163 шт. затвижек - 21 шт; вентилей - 80 шт. Кранов - 62 шт.	Требует замены или ремонта: затвижек - ____ шт; вентилей - ____ шт. кранов - ____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 5 шт. 1. Отопление КМ-5 № 54783, ППС-5 № 54748; 2. КМ-5 № 49746, ППС-5 № 50184 3. ГВС - КМ-5 № 49756, ППС-5 № 50188. 4. ХВС - СКБи-40 № 70004804, ВМХ-50 № 8017939 5. Электричество - 2 шт.	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. _____; 2. _____; 3. _____.

Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1548 м 1. 100 мм. ПВХ 2. 50 мм. ПВХ	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.
Калориферы	Количество – 2 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)

Председатель правления
ТСЖ «Трио»



Н.С. Яздовская

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Шацкая Н.А.

**Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
г. Москва, ул. Люблинская, д. 108**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 176 шт. Площадь пола – 1554 кв.м Материал пола – ж/б, плитка	Количество помещений требующих текущего ремонта - ____ шт. в том числе: пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – кв.м)
Межквартирные лестничные площадки (приквартирные холлы)	Количество – 88 шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола – плитка	Количество приквартирных холлов, требующих текущего ремонта - ____ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____ кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 88 шт. Площадь пола – 671 кв.м. Материал лестничных маршей – ж/бетон Материал ограждения – металл Материал балясин – ПВХ Площадь –	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 – 9,6 кв.м Из них грузовых 2 шт площадь пола кабин ____ кв.м пассажирских – 4 шт площадь пола кабин – ____ кв.м площадь кабин - ____ м.кв.	Количество лифтов требующих: замены - ____ шт. капитального ремонта - ____ шт. текущего ремонта - ____ шт.
Коридоры	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола - ж/бетон	Количество коридоров, требующих ремонта - ____ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____ кв.м)
Вестибюль, тамбур	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола – ж/бетон, плитка	Количество, требующих ремонта - ____ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____ кв.м)
Шкафы технические	Количество – 22 шт. Площадь - ____ кв.м Материал дверей - ДСП	Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – 1 шт. Площадь пола – 818 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 – 3 шт. Площадь пола – 818 кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. ХВС; 2. ГВС; 3. Канализация; 4. Водосток; 5. ЦО 6. Электросети Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Узел учета; 2. ХВС; 3. ГВС.	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. _____.

	4. ЦО. 5. Элеваторные узлы	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – свайный с ж/б фундаментными блоками Количество продухов – 4 шт.	Состояние удовлетворительное Количество продухов требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов 2 шт. Площадь стен в подъездах 8510 кв. м Материал отделки: стен в/д покраска, плитка Площадь потолков – 2106 кв.м Материал отделки потолков - в/д	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 трехслойные панели Площадь – 10999 кв. м Длина межпанельных швов -	Состояние - удовлетворительное Площадь стен требующих утепления - _____ кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей - 22 шт Материал – ж/б плоские панели Площадь –	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 – 900 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 – 316 шт. из них: деревянных – 307 шт. металлических - 9 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 – 44 шт. из них деревянных – 44 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 – 2 шт. Длина ствола – 127 м Количество загрузочных устройств – 42 шт.	Состояние ствола - удовлетворительное Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 10 шт. Материал вентиляционных каналов - гипсолитовые Протяженность вентиляционных каналов - Количество вентиляционных коробов –	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - ____ шт.
Вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – _____ шт. Материал - гипс	Состояние вентиляционных труб (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – 2 шт. Количество водосточных труб – 2 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - метал (внутренние) Протяженность водосточных	Количество водосточных желобов требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт.

	труб - 148 м Протяженность водосточных желобов -	
Электрические водно- распределительные устройства	Количество - 1 шт.	Состояние - удовлетворительное
Светильники	Количество - 408 шт.	Количество светильников требующих замены - ____ шт. Количество светильников требующих ремонта - ____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - 2 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 42 шт. Длина магистрали - ____ м.	Длина магистрали требующая замены - ____ м Количество распределительных щитков требующих ремонта - шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	От вводного рубильника в эл. щитовой до индивидуального прибора учета (эл. счетчика) Длина -	Длина сетей, требующая замены - ____ м
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 6824м Диаметр: 15, 20, 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: 134 шт. задвижек - 18 шт. вентилей - ____ шт. Кранов - 116 шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - ____ шт. вентилей - ____ шт. Кранов - ____ шт.
Элеваторные узлы	Количество - 2 шт.	Состояние - удовлетворительное
Радиаторы	Материал и количество - металл 699 шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество - металл 168 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 15, 20, 25, 32, 40, 50, 89, 100; Материал сталь оцинк. протяженность: 2400 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 15, 20, 25, 32, 40, 50, 89, 100; материал - сталь оцинк.; протяженность: 2060 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: 163 шт. задвижек - 21 шт; вентилей - 80 шт. Кранов - 62 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 КМ-5 № 39087, ППС-5 № 39018; 2. ГВС - КМ-5 № 38265, ППС-5 № 38244, КМ-5 № 38285, ППС-5 № 38227. 3. ХВС - СКБи-40 № 42054, ВМХ-50 № 9422377 4. Электричество - 2 шт.	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. _____; 2. _____; 3. _____.

Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1548 м 1. 100 мм. ПВХ 2. 50 мм. ПВХ	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____ м. 2. ____ мм. _____, ____ м. 3. ____ мм. _____, ____ м.
Калориферы	Количество – 2 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)

Председатель правления
ТСЖ «Трио»



Н.С. Яздовская

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Шацкая Н.А.

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД
по адресам: ул. Люблинская, д. 104, 108

№ 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 отмосток	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	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(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. Люблинская, д. 104, 108

№ 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.С. Яздовская



Шацкая Н.А.

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в МКД по адресам:
г. Москва, ул. Люблинская, д. 104, 108**

№№ 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 помещения общего пользования, мусорные камеры
2.3.1	Ремонт мусорокамер
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах
3.1.	Ремонт мусоростволов
3.2	Ремонт и замена загрузочных клапанов
3.3	Ремонт дверей на мусорокамерах и установка запорной арматуры
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры
4.1	Ремонт кровли козырьков входа подъезда
4.2	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

Председатель правления
ТСЖ «Трион»



Н.С. Яздовская

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Шацкая Н.А.