

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

25 декабря 2019 г.

Товарищество собственников жилья «Исток», именуемое в дальнейшем **ТСЖ** или **Товарищество**, в лице председателя правления Новиковой Людмилы Леонидовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Управляющая компания ООО «Квадр-М»**, именуемая в дальнейшем **Управляющая компания**, в лице генерального директора Шацкой Натальи Александровны, действующего на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, с другой стороны, именуемые далее **Стороны**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – **Договор**) по адресу: г. Москва, Батайский проезд, дом № 51 (далее **Многоквартирный дом** или **МКД**) о нижеследующем.

1. Общие положения

- 1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания членов ТСЖ «Исток», указанного в протоколе от 11 ноября 2019 г.
- 1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников.
- 1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Уставами ООО «Квадр-М» и ТСЖ «Исток», Правилами содержания имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, правовыми и нормативными актами города Москвы.
- 1.4. Заключение Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты Общего имущества в нем, а также права распоряжения Общим имуществом, за исключением отдельных случаев, если таковые указаны в Договоре.

2. Термины и определения

- 2.1. *Управляющая компания* – юридическое лицо, уполномоченное общим собранием членов ТСЖ на выполнение услуг по управлению многоквартирным домом. В своей деятельности Управляющая компания руководствуется уставом и лицензией на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации.
- 2.2. *Товарищество собственников жилья* – основанное на членстве 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, принятом на общем собрании членов ТСЖ.
- 2.3. *Собственники помещений в МКД* (далее **Собственники**) – физические или юридические лица, владеющие на праве собственности жилыми и/или нежилыми помещениями, находящимися в МКД.

- 2.4. *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 инженерно-техническое 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 относится 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 и законодательства о градостроительной деятельности.
- 2.5. *Управление Многоквартирным домом* – деятельность Собственников и уполномоченных ими лиц (ТСЖ, управляющей организации, управляющего), направленная на достижение целей управления МКД, обозначенных 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.
- 2.6. *Услуги и работы по содержанию Общего имущества* – услуги и работы, предоставляемые Управляющей организацией и её подрядными организациями в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаемыми Правительством Российской Федерации, по учету и осмотру элементов Общего имущества; освещению, уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав Общего имущества; сбору и вывозу бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения на земельном участке, входящем в состав Общего имущества.
- 2.7. *Текущий ремонт Общего имущества* – ремонт, регулярно проводимый Управляющей организацией для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов Общего имущества. В рамках текущего ремонта также проводится подготовка к сезонной эксплуатации оборудования теплоснабжения МКД.
- 2.8. *Капитальный ремонт Общего имущества* – услуги и работы по комплексному 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 ст.166 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и/или решениями общих собраний Собственников. Услуги и работы по капитальному ремонту МКД финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого исходя из минимального размера взноса Собственников на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
- 2.9. *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.

3. Цель и предмет Договора

3.1. 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.

3.2. 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 (пп.3.1.17; 4.17), регулируются отдельными договорами в соответствии с законодательством РФ и нормативными правовыми актами органов государственной власти г.Москвы.

3.3. Состав Общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- адрес Многоквартирного дома – **109, 144, г.Москва, Батайский пр-д. д. 51**
- номер технического паспорта БТИ – **№ 51**
- серия, тип постройки – **П 44 н/17**
- год постройки – **1990**
- этажность – **17**
- количество квартир – **264**
- приведенная общая площадь по зданию – **15416,2 кв.м**
- общая площадь дома – **15123,4 кв.м**
- в т.ч. жилых помещений – **14 627,5 кв.м.**
- общая площадь нежилых помещений – **423,3 кв.м**
- площадь общего имущества – **4942,7 кв.м**
- год последнего комплексного капитального ремонта – **не было**
- правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу – **нет**
- правовой акт о признании дома ветхим – **нет**
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД – **нет.**

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. 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.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» в

редакции Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, а также «Регламентом на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах», утвержденным распоряжением Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г.Москвы 31.10.2012 № 05-14-427/2г., а также согласно Приложениям № 3 и 4 к Договору.

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 ТСЖ по установлению размера платы на предстоящий год за содержание и ремонт Общего имущества на основании сметы доходов и расходов по содержанию и ремонту Общего имущества. Размещать проект сметы на сайте Управляющей компании, а также предоставлять его правлению ТСЖ для рассмотрения на общем собрании членов ТСЖ. При утверждении решением общего собрания нового размера платы за содержание и ремонт Общего имущества в предстоящем году заключить с ТСЖ дополнительное соглашение с обновленными приложениями. Смета считается действующей с 1 января последующего года, если иное не принято общим собранием членов ТСЖ.

4.1.3. Обеспечивать производство работ по текущему ремонту внутриквартирного оборудования, не относящегося к Общему имуществу, за счет средств владельцев данного имущества, согласно Распоряжению Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г.Москвы «О сборнике расценок и на работы по содержанию и текущему ремонту внутриквартирного оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирных домов» от 27.08.2014 г. за № 05-14-259/4».

4.1.4. Обеспечивать проведение единовременных и регулярных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении Общего имущества в соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации и органами исполнительной власти РФ и г.Москвы.

4.1.5. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме установленного качества и в необходимом объеме в соответствии с требованиями «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утвержденных Правительством Российской Федерации 06.05.2011 г. № 354, а также соответствующих нормативных правовых актов органов государственной власти г. Москвы,

в том числе:

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

4.1.5.1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с поставщиками данных услуг; обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав Общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг; осуществлять контроль над соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

4.1.5.2. При заключении вышеуказанных договоров учитывать положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности МКД.

4.1.5.3. Соблюдать порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность согласно «Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, и соответствующим нормативным правовым актам органов государственной власти г. Москвы.

4.1.6. Обеспечивать предоставление иных услуг (телевидения, радиовещания, видеонаблюдения, Интернета, работы домофонов, кодовых замков входных дверей подъездов, консьержей, юридического обслуживания 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.

Информировать правление ТСЖ о заключении указанных в пп. 3.1.2 - 3.1.6 договоров и порядке оплаты услуг.

4.1.7. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников 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.

4.1.8. Требовать от Собственников и других законных пользователей помещениями МКД своевременного внесения платы в соответствии с выставляемыми платежными документами за содержание и ремонт Общего имущества, а также за предоставляемые коммунальные и иные услуги. Взыскивать в порядке, установленном действующим законодательством, сумму не платежей и неустоек (пени) в случае несвоевременной и/или неполной оплаты услуг и работ, предоставляемых согласно Договору.

4.1.9. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт Общего имущества, плату за коммунальные и другие услуги, а также целевые взносы Собственников на содержание и уставную деятельность ТСЖ «Исток», предусмотренные решениями общих собраний членов ТСЖ, согласно платежным документам, формируемым Многофункциональным центром г.Москвы на основании договора с Управляющей компанией, либо по платежным документам, сформированным Управляющей компанией по согласованию с ТСЖ и Собственниками. Целевые взносы, вносимые в ЕПД под названием «членские взносы», ежемесячно перечислять на расчетный счет ТСЖ «Исток» с предоставлением отчетов правлению ТСЖ «Исток» о полученных и перечисленных Товариществу средств по данной статье.

4.1.10. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника по фактическому потреблению коммунальных и иных услуг.

Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов в соответствии с п.4.1.8 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

4.1.11. 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 г. Москвы.

4.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять возникающие аварии и неисправности инженерного

оборудования МКД, в том числе по заявкам правления ТСЖ и Собственников (нанимателей, арендаторов и иных лиц, являющихся законными пользователями помещений МКД), в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.12.1. Организовать 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 неисправностей, подлежащих экстренному устранению, – в течение 30 минут с момента поступления заявки.

4.1.12.2. Обеспечить правление ТСЖ, Собственников и других пользователей помещениями МКД информацией об организациях, обязанных выполнять аварийный и заявочный ремонт в МКД, путем вывешивания контактной информации указанных организаций на общедоступных стендах.

4.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от правления ТСЖ в соответствии с Приложениями № 2 к Договору. По требованию правления ТСЖ и Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

4.1.14. Организовать и вести регулярный прием Собственников и других пользователей помещениями 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.

4.1.15. Рассматривать заявления и решения органов управления ТСЖ, заявления и предложения Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные 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 вышеуказанного 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 удовлетворении претензии. В случае поступления иных обращений Управляющая организация обязана рассмотреть их и дать соответствующие ответы в срок до одного месяца со дня получения письменного заявления в соответствии с законодательством РФ.

4.1.16. Информировать правление ТСЖ и жителей МКД о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов или снижения качества в предоставляемых коммунальных услугах 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.

4.1.17. Осуществлять регулярный мониторинг состояния Общего имущества МКД. Направлять правлению ТСЖ предложения о необходимости проведения нормативного комплексного текущего ремонта, а также капитального ремонта Общего имущества, о предельных сроках проведения таких видов ремонта в соответствии с п.8 «Примерных условий договора управления многоквартирным домом», утвержденных Приказом Минстроя России от 31.07.2014 г. № 411/пр.

Заблаговременно оформлять и предоставлять региональным операторам капитального ремонта многоквартирных домов предложения о внесении Многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта и план реализации региональной программы капитального ремонта; отслеживать актуализацию данных программ и планов. Предоставлять ТСЖ информацию о включении (отказе в включении) МКД в региональные программы и планы капитального ремонта

многоквартирных домов, о необходимом объеме и стоимости работ, порядке финансирования ремонта и других условиях проведения капитального ремонта МКД.

4.1.18. По поручению ТСЖ осуществлять организацию сверхнормативного текущего и/или капитального ремонта отдельных элементов Общего имущества согласно дополнительным договорам, заключенным с ТСЖ.

4.1.19. В течение действия гарантийных сроков на указанные в Приложении № 4 к Договору отдельные работы по текущему ремонту Общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты, выявленные в процессе дальнейшей эксплуатации Общего имущества, которые считаются выявленными при получении Управляющей компанией заявок на их устранение от ТСЖ, Собственников, иных законных пользователей помещениями МКД.

4.1.20. Информировать правление ТСЖ и Собственников (через сайт Управляющей компании, объявления на информационных стендах МКД) об изменении размера платы за содержание и ремонт Общего имущества, коммунальные услуги, иных платежей не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов и не позже даты выставления платежных документов с новыми тарифами.

4.1.21. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи МФЦ г. Москвы платежных документов на предоплату за содержание и ремонт Общего имущества и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.1.22. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

4.1.23. Снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в соответствующий журнал учета; предоставлять потребителям по их требованию в течение одного рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета; обеспечивать сохранность информации о показаниях общедомовых приборов учета в течение не менее 3 лет; предоставлять возможность правлению ТСЖ участвовать в съеме показаний общедомовых приборов учета, согласовав дату проведения съема показаний.

4.1.24. Осуществлять контроль за функционированием индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, требовать от Собственников предоставления актов ввода в эксплуатацию приборов учета, их поверок, замены и др.

4.1.25. Ежемесячно принимать от Собственников и других пользователей индивидуальными и общими (квартирными) приборами учета коммунальных ресурсов показания таких приборов, в том числе способами удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.), вести учет переданных показаний и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за соответствующий расчетный период. Не чаще одного раза в 6 месяцев и не реже одного раза в год осуществлять контрольное снятие показаний индивидуальных и общих (квартирных) ПУ в МКД с целью проверки достоверности предоставляемых потребителями сведений об их показаниях. В случае не предоставления показаний ПУ в течение 3 месяцев подряд проводить не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока контрольное снятие показаний ПУ.

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

4.1.27. 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.

4.1.28. В соответствии с «Примерными условиями договора управления многоквартирным домом», утвержденными Приказом Минстроя России от 31.07.2014 г. № 411/пр. (Приложение № 2) предоставлять органам управления ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется общему собранию членов ТСЖ, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде правлению ТСЖ и каждому члену ТСЖ.

4.1.29. В течение срока действия Договора размещать на официальном региональном сайте в сети Интернет, а также на сайте Управляющей компании, в доступном месте офиса Управляющей компании, на информационных стендах в подъездах МКД информацию о своей деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти г. Москвы и Договором.

4.1.30. На основании заявки правления ТСЖ или Собственника направлять своих сотрудников для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу или помещению Собственника.

4.1.31. Соблюдать законы РФ «О персональных данных» и «О конфиденциальных данных» в отношении Собственников МКД.

4.1.32. Представлять интересы ТСЖ, Собственников и законных пользователей принадлежащих Собственникам помещений в рамках исполнения своих обязательств по Договору в отношениях с третьими лицами.

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

4.1.34. 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 Управляющей компании уполномоченным по данному вопросу лицом заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей компании от использования Общего имущества, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, должны быть направлены на цели, определенные решением Собственников.

4.1.35. По решению Собственников принять участие в реализуемой Правительством Москвы программе льготного страхования жилых помещений; заключить с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе соответствующий агентский договор по рискам, указанным в договоре. Обеспечить страхование объектов Общего имущества за счет средств, поступающих в качестве платы за 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 застрахованного имущества.

4.1.36. Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядными организациями, привлекаемыми к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту Общего имущества.

4.1.37. При расторжении или отказе от пролонгирования Договора передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы по акту приема-передачи за 30 (тридцать) дней до прекращения срока действия Договора вновь выбранной управляющей организации, правлению ТСЖ 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 вновь выбранной управляющей организации, правлению ТСЖ или иному уполномоченному Собственниками лицу. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением между Управляющей компанией или ТСЖ.

4.1.38. В случае отсутствия одного или нескольких документов, входящей в состав технической документации на МКД, иных документов, связанных с управлением МКД, указанных в Приложении № 2 к Договору, которые были переданы ей в установленном порядке, в течение 3 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.3.1.37 Договора.

4.1.39. 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 средств и материального обеспечения Управляющей компании.

4.1.40. Оказывать содействие уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации в МКД технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета и другого оборудования.

4.1.41. Управляющая компания берет на себя обязательства произвести в течение срока действия Договора следующие работы в МКД без привлечения дополнительных средств Собственников:

- комплексный косметический ремонт мест общего пользования подъездов и входных групп подъездов;
- выборочный ремонт мусоропроводов;
- выборочный ремонт входных групп подъездов (дверей, оконных витрин)
- выборочный ремонт цоколя и отмостков;
- восстановление поврежденных решеток продухов технического этажа;
- замена мельницы на клумбе у подъезда № 4.
- оформление световых новогодних украшений козырьков подъездов.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору (с учетом мнения Собственников и органов управления ТСЖ), в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям в части выполнения работ и оказания услуг в соответствии с Приложениями № 3 и 4 к Договору.

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

4.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить

перерасчет размера платы за коммунальные и иные услуги по фактическому потреблению (расчету).

4.2.4. Взыскивать в порядке, установленном действующим законодательством, с виновных сумму неплательщиков и неустоек (пени, штрафов) в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты услуг по Договору, включая целевые взносы на содержание и уставную деятельность ТСЖ «Исток», а также нанесенного действиями Собственника ущерба.

4.2.5. Привлекать ГКУ ИС района на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, для:

- снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

- начисления платы за коммунальные услуги и подготовки платежных документов потребителю;

- доставки платежных документов потребителям.

4.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом, находящегося как в местах общего пользования МКД, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение № 5 к Договору), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

4.2.7. 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 Собственника по согласованию с ним (наимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

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

4.2.9. По вопросам, связанным с управлением МКД, представлять интересы ТСЖ и Собственников перед третьими лицами, а также в судебных инстанциях.

4.2.10. При необходимости вносить изменения в план ремонтов по согласованию с органами управления ТСЖ.

4.3. ТСЖ обязуется:

4.3.1. Созывать и проводить общие собрания членов ТСЖ и общие собрания Собственников в соответствии со ст.45-48, 145, 146 Жилищного кодекса РФ, а также Регламентом проведения общих собраний собственников помещений в Доме и общих собраний членов ТСЖ «Исток», принятым на общем собрании членов ТСЖ «Исток» от 11-19.04.2016 г., а между ними – заседания правления ТСЖ, на которых рассматривать вопросы, связанные с управлением Многоквартирным домом; оформлять протоколы собраний и заседаний правления; предоставлять копии протоколов в Управляющую компанию.

4.3.2. Информировать Собственников по вопросам, связанным с управлением МКД через объявления на общедоступных стендах и другими способами.

4.3.3. Составлять и актуализировать реестр Собственников МКД с расчетом их долей в Общем имуществе, реестр членов ТСЖ, списки всех жителей МКД и другие информационные документы, необходимые для проведения общих собраний Собственников и общих собраний членов ТСЖ, для отчетности перед Жилищной инспекцией г. Москвы и другими государственными структурами, для проведения оперативной работы с Собственниками и другими жителями Дома; регулярно предоставлять указанные списки в Управляющую компанию.

4.3.4. Осуществлять контроль за использованием и сохранностью помещений, находящихся в собственности отдельных лиц, и Общего имущества МКД.

4.3.5. Проводить разъяснительную работу с Собственниками и другими законными пользователями помещений Собственников о необходимости соблюдения жилищного законодательства и условий Договора; привлекать нарушителей к общественному и административному воздействию.

4.4. Собственник обязан:

4.4.1. Своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также плату за содержание и ремонт Общего имущества и иные платежи, установленные решениями общих собраний Собственников или общими собраниями членов ТСЖ. Своевременно предоставлять в Управляющую организацию и МФЦ г.Москвы документы, подтверждающие свои права на льготы, а также права лиц, пользующихся помещением (помещениями), принадлежащим Собственнику.

4.4.2. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей компании и правлению ТСЖ свои контактные телефоны и адреса почтовой и электронной 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.

4.4.3. 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 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;
- 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 выходные и 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.

4.4.4. Информировать Управляющую компанию и правление ТСЖ о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения с предоставлением необходимых разрешительных документов жилищной инспекции.

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

4.4.6. Предоставлять Управляющей компании и в правление ТСЖ в течение трех рабочих дней:

- копии заключенных договоров найма (аренды) с указанием Ф.И.О. физического лица и проживающих совместно с ним лиц, наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды; а также с указанием возложения обязанности на нанимателя (арендатора) вносить полностью или частично плату Управляющей компании за содержание и ремонт Общего имущества, за коммунальные и иные услуги;

- сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, 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 компании с городским центром жилищных субсидий;

- 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;

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

4.4.8. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях внутриквартирного и Общего имущества.

4.5. ТСЖ и Собственник имеют право:

4.5.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору в порядке, определяемом п.6.1 Договора.

4.5.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обратившись в Управляющую компанию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявленного соответствующего нарушения 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.

4.5.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, а также соответствующими нормативными правовыми актами органов государственной власти г. Москвы.

4.5.4. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по Договору.

4.5.5. В случае систематического неисполнения или некачественного исполнения Управляющей компанией условий Договора в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора на основании решения общего собрания членов ТСЖ.

5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт Общего имущества 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.

5.2. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в Приложениях № 3 и 4 к Договору;

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 5.4 и 5.5 Договора.

5.3. 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 Собственника.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 и соответствующими нормативными правовыми актами органов государственной власти г. Москвы, а при отсутствии квартирных приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и по тарифам, утверждаемым органами государственной власти г. Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

5.5. 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.

5.6. Плата за содержание и ремонт Общего имущества, коммунальные и иные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.7. В выставляемом 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 суммы предоставленных субсидий на оплату содержания и ремонт Общего имущества и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату коммунальных услуг и содержанию и ремонту общего имущества, дата создания платежного документа.

5.8. Сумма начисленных в соответствии с п.5.3 Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа

позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

5.9. Собственники вносят плату за содержание и ремонт Общего имущества, коммунальные и другие услуги Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном документе.

5.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт Общего имущества, коммунальные и другие услуги.

5.11. 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.

5.12. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме стоимость этих работ по содержанию и ремонту Общего имущества, указанная в приложениях № 3 и 4 к Договору, исключается из платы за помещение в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения). В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт Общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

5.13. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, а также соответствующими нормативными правовыми актами органов государственной власти г. Москвы,

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

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

5.16. 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.

5.17. Капитальный ремонт Общего имущества проводится за счет Собственников по отдельному Договору на основании решения общего собрания Собственников о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом действующего законодательства, а также предложений Управляющей компании о необходимости и сроке начала капитального ремонта, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

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

6. Ответственность Сторон

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

6.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества, а также предоставлению коммунальных и других услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая компания 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.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт Общего имущества, коммунальные и другие услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4 Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленным частями 14 и 14¹ статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и Договором.

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

5.5. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством и Договором.

7. Осуществление контроля над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий Договора.

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения Договора осуществляется ТСЖ, Собственниками или доверенными им лицами, а также уполномоченными организациями города Москвы путем:

- требования от Управляющей компании свободного доступа к информации об основных показателях её 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, утвержденном Правительством Российской Федерации;

- 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 при подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде заявлений, претензий и прочих обращений и получения от ответственных лиц Управляющей компании, не позднее 5 рабочих дней с даты обращения, соответствующих ответов;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии положениями п.7.2-7.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего 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 (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;

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

- привлечения для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонних организаций, специалистов, экспертов.

7.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества или предоставления коммунальных и других услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) законно проживающих в жилом помещении граждан, Общему имуществу;

- неправомерных действий Собственника

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

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (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 компании 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.

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

7.5. 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). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

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

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.1.1. 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;

б) 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, не пригодном 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 массовом количестве не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании или ТСЖ.

8.1.5. 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.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

8.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением правления ТСЖ должна уведомить органы исполнительной власти района.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией, правлением ТСЖ и Собственниками.

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

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

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

9. Особые условия

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

9.2. Собственник может заключить с Управляющей компанией отдельный договор, в котором поручить Управляющей компании получать за Собственника денежные средства от сдачи его помещения в наем (аренду) в счет платежей по Договору, или же начислять нанимателям (арендаторам) эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по Договору, для их перечисления Собственнику.

9.3. Управляющая компания не несет ответственности за финансовые действия ТСЖ и Собственников за предыдущий период.

10. Форс-мажор

10.1 Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с 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 сторон контрагентов Стороны Договора, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

10.2. 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.

10.3. 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.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в действие с 1 января 2020 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 являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 19 страницах и содержит 5 приложений на _____ страницах:

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома на 4 л.
2. Перечень технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД на 1 л.
3. Перечень услуг и работ по содержанию Общего имущества на 2 л.
4. Перечень услуг и работ по текущему ремонту Общего имущества на 2 л.
5. Схема разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника 2 л.

Текст Договора с приложениями и дополнительными соглашениями размещается в электронной форме на сайте Управляющей компании. Заверенные бумажные экземпляры хранятся в помещении правления ТСЖ «Исток» и офисе ООО «Квадр-М» и предоставляются для ознакомления Собственникам МКД по их требованию.

11. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ТСЖ «Исток»	ООО «Квадр-М»
Юридический и фактический адрес: 109144, г. Москва, Батайский пр-д, д. 51, кв.129 р/с 40703810538250100532 в ПАО Сбербанк к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ИНН 7723027007 КПП 772301001 ОГРН 1037739154661 ОКПО 42425239 ОКВЭД 70.32 Телефон 8 (495)349-92-10 Электронный адрес: tsj-istok@mail.ru	Юридический и фактический адрес: 109652 г. Москва, ул.Люблинская, д.179/1 р/с 40702810738250122133 в Московском банке Сбербанка России ОАО, г.Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ИНН № 7723927865 КПП № 772301001 ОГРН 5147746380678 Телефоны: 8(495)347-99-62 секретарь 8(495)347-97-97 бухгалтерия Электронный адрес: kvadr_m@mail.ru Сайт: uk-kvadr-m.ru

Председатель правления
ТСЖ «Исток»

Л.Л. Новикова



Генеральный директор
ОАО «Квадр-М»

Н.А. Шацкая



**Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
г. Москва, ул. Батайский проезд, д. 51**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 235 шт. Площадь пола – 4942,7 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 – 68 шт. Площадь пола – 1083,5 кв.м Материал пола – линолеум, плитка	Количество приквартирных холлов, требующих текущего ремонта - ____ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____ кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 128 шт. Площадь пола – 790,3 кв.м. Материал лестничных маршей – ж/бетон Материал ограждения – металл Материал балясин – ПВХ	Количество лестниц, требующих ремонта - ____ шт. В том числе: лестничных маршей - ____ шт. ограждений - ____ шт. балясин – шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 8 шт. - площадь пола – 13,6 кв.м Из них грузовых 4 шт площадь пола кабин - 9,6кв.м, пассажирских – 4 шт площадь пола кабин – 4 кв.м	Количество лифтов требующих: замены - ____ шт. капитального ремонта - ____ шт. текущего ремонта - ____ шт.
Коридоры	Количество – 68 шт. Площадь пола – 760,9 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 – 12 шт. Площадь пола – 80,8 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 – 68 шт. Площадь - ____ кв.м Материал дверей - ДСП	Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – 1 шт. Площадь пола – 996,4 кв.м	Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - соблюдаются (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – 1 шт. Площадь пола – 1063,4 кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. ХВС; 2. ГВС; 3. Канализация; 4. Водосток; 5. Транзит ЦО 6. Электросети Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Узел учета; 2. ХВС;	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. _____.

	3. ГВС. 4. Транзит ЦО. 5. Элеваторные узлы	4. _____.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – ж/бетон Количество продухов – 61 шт.	Состояние удовлетворительное Количество продухов требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов 4 шт. Площадь стен в подъездах 11824 кв. м Материал отделки: стен в/д покраска, плитка Площадь потолков – 10872 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 – ж/бетон Площадь – 26890 кв. м Длина межпанельных швов – 6420 м/п	Состояние - удовлетворительное Площадь стен требующих утепления - _____ кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей - 17 шт Материал – ж/бетон Площадь – 26095 кв.м.	Площадь перекрытия требующая ремонта - _____ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - _____ кв.м
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли - рулонная плоская Материал кровли - бикрост. Площадь кровли – 1535 кв.м Площадь свесов – 402,3 кв.м. Протяженность ограждений – 804,5 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 – 154 шт. из них: деревянных – 82 шт. металлических - 68 шт. пластиковых – 4 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 – 165 шт. из них деревянных – 3 шт, пластиковых – 162 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 – 4 шт. Длина ствола – 180 м Количество грузочных устройств – 64 шт.	Состояние ствола - удовлетворительное Количество грузочных устройств, требующих капитального ремонта - ____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 528 шт. Материал вентиляционных каналов - гипс Протяженность вентиляционных каналов – 1373 м Количество вентиляционных коробов – 264 шт	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - ____ шт.
Вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – 32 шт. Материал - гипс	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – 8 шт. Количество водосточных труб – 4 шт.	Количество водосточных желобов требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт.

	Тип водосточных желобов и водосточных труб - металл (внутренние) Протяженность водосточных труб – 332,4 м Протяженность водосточных желобов - 28 м	Количество водосточных труб требующих: замены - ____ шт. ремонта - ____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 2 шт.	Состояние - удовлетворительное
Светильники	Количество – 498 шт.	Количество светильников требующих замены - ____ шт. Количество светильников требующих ремонта - ____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - 4 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 83 шт. Длина магистрали – 180 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 – 2500 м	Длина сетей, требующая замены - ____ м
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно исчислении: D 100 мм 576 м/п Транзит: D 250мм 274 м/п; D 15 мм 3876 м/п; D 25 мм 1668 м/п	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: 372 шт. затвижек - 38 шт. вентилей - 282 шт. кранов - 52 шт.	Требует замены или ремонта: затвижек - ____ шт. вентилей - ____ шт. Кранов - ____ шт.
Элеваторные узлы	Количество - 4 шт.	Состояние - удовлетворительное
Радиаторы	Материал и количество – металл - 1084 шт. Общ. польз. 132 шт; Квартирные 952 шт	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – металл 264 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: 1734 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: 1724 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: 628 шт. затвижек – 38 шт; вентилей – 154 шт. кранов – 436 шт.	Требует замены или ремонта: затвижек - ____ шт; вентилей - ____ шт. кранов - ____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 4 шт. 1. Отопление ВИС.Т № 33376,	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. _____; 2. _____; 3. _____.

	2. ГВС – ВИС.Т № 33376, 3. ХВС – 1 шт на балансе АО «Мосводоканал» 4. Электричество – 2 шт: 1.«Меркурий 230 ART-03 CN» № 20372403 – 1 шт; 2. «Энергомера» № 10891061355 – 1 шт.	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1056 м D 100 мм. ПВХ	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____ м. 2. ____ мм. _____, ____ м. 3. ____ мм. _____, ____ м.
Калориферы	Количество – 4 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 «Исток»



Л.Л.Новикова

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Шацкая Н.А.

Перечень технической документации
на многоквартирный дом по адресу:
Батайский проезд, д. 51
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№№	Наименование	Примечание
1	2	3
1.	Техническая документация	
1.1	Технические паспорта (копия)	
1.2	Экспликация	
1.3	Паспорт на теплосчетчик	
1.4	Отчеты о произведенных замерах сопротивления, изоляции и фазы ноль	
1.5	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества	
2	Иная документация	
2.1	Копии письменных заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг актуальные на дату передачи.	
2.2.	Выписки из журналов (книг) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг актуальные на дату передачи.	
2.3	Копии договоров с подрядными организациями.	
2.4	Акты подготовки дома к сезонной эксплуатации, паспорта	

Управляющая компания
ООО «Квадр-М»

Н.А.Шацкая



Председатель правления
ТСЖ «Исток»

Л.Л.Новикова



**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД
по адресу: ул. Батайский пр-д, д. 51**

№ 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	2 раз(а) в месяц
5.	Дезинфекция мусоросборников (контейнеров); Дезинфекция загрузочного клапана; Дезинфекция шибера, в.т.ч. мойка шибера перед дезинфекцией.	1 раз(а) в месяц
6.	Влажная протирка: стен, дверей кабины лифта, зеркал	1 раз(а) в неделю
7.	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
8.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раз(а) в год
9.	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		
10.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
11.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
12.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмопок	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
13.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
14.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
15.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
16.	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.
17.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
18.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов требующих проведения поверки (по мере необходимости)
19.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
20.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
21.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно

22.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
5. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
23.	Устранение аварии	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
24.	Выполнение заявок населения	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		
25.	Дезинсекция	По факту

Перечень
элементов жилых домов, подлежащих текущему ремонту
по адресу: ул. Батайский пр-д, д. 51

№ 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
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Исток»
Л.Л.Новикова

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»
Н.А.Шацкая

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в МКД по адресу:
г. Москва, ул. Батайский пр-д, д. 51**

№№ 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 дома, включая межпанельные швы
2.2.1	Герметизация м/ш
2.2.2	Ремонт фасада здания
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры
2.3.1	Ремонт мусорокамер
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах
3.1.	Ремонт мусоростволов
3.2	Ремонт и замена загрузочных клапанов
3.3	Ремонт дверей на мусорокамерах и установка запорной арматуры
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры
4.1	Ремонт кровли козырьков входа подъезда
4.2	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 «Исток»

Л.Л.Новикова



Генеральный директор
ООО «Квадр-М»

Н.А.Шацкая



CXEMA

РАЗРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА

Ответственность Сторон

Управляющая организация

Собственник

Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно), ответвления от стояков первого резьбового соединения включительно.

От первого резьбового соединения на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счётчики воды и другое сантехническое оборудование.

Стояки внутридомовой системы отопления, отопительные приборы внутридомовой системы, отопительные приборы, установленные согласно проекту.

Отключающие устройства на ответвлениях от стояка, запорно-регулирующие краны на ответвлениях стояков, отопительные приборы (за исключением установленных по проекту).

Внутридомовая система электро-
снабжения и электрические устройства
до квартирных электрических
счетчиков.

Электрический счетчик и вся система электроснабжения по квартире.
Примечание: счетчик должен быть опломбирован.

Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, общий канализационный стояк.

Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего стояка.

Общие системы пожаротушения,
пожаро-оповещения и дымоудаления.

Внутриквартирные датчики задымления.

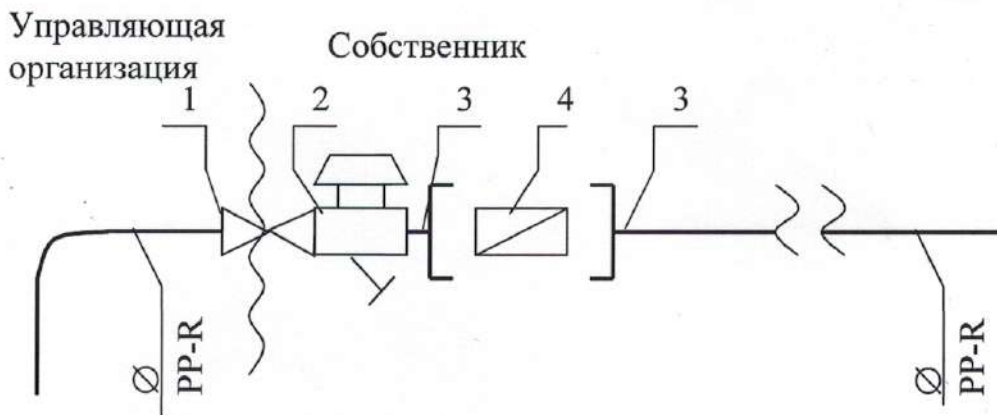
Домофон. До вводной коробки на слаботочной линии.

Домофон. От вводной коробки.

Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема



1. Шаровой кран (входной вентиль)
2. Регулятор давления
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран, вентиль).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



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

Генеральный директор
 ООО «Квадр-М»



Н.А.Шацкая

Председатель правления
 ТСЖ «Исток»



Л.Л.Новикова